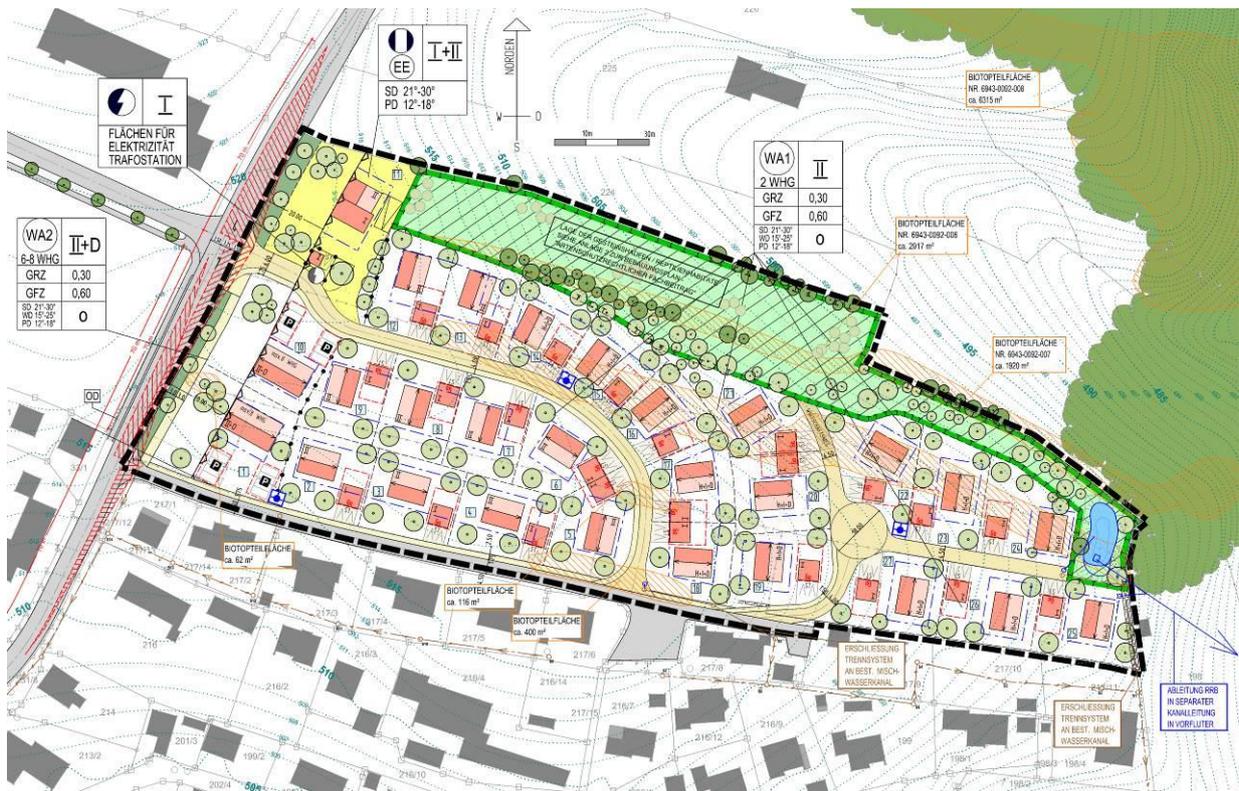


# BEBAUUNGSPLAN



## WA - MARTERÄCKER - ERWEITERUNG I GEMEINDE PATERSDORF

MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

UND UMWELTBERICHT

LANDKREIS : REGEN

REGIERUNGSBEZIRK : NIEDERBAYERN

DIESER BEBAUUNGSPLAN UMFASST INSGESAMT 79 SEITEN

INHALT :	Blatt
I.) VERFAHREN	3
II.) ÜBERSICHTSPLÄNE	5
III.) BEBAUUNGSPLAN	8
IV.) BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN	9
V.) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	41
VI.) TEXTLICHE HINWEISE	48
VII.) PLANLICHE FESTSETZUNGEN	49
VIII.) PLANLICHE HINWEISE	53
VIII.) GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	54
X.) ÖKOLOGISCHE HINWEISE	59
XI.) UMWELTBERICHT	60

Anlage 1: IMMISSIONSTECHNISCHER BERICHT

ifb EIGENSCHENK vom 13.03.2023 Nr. 3230022

33 Seiten + 5 Tabellen + 3 Abbildungen + 6 Anlagen

Anlage 2: ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG

Team Umwelt und Landschaft – Landschaftsplanung + Biologie GbR

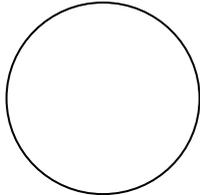
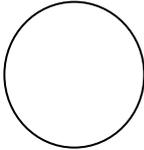
vom 27.03.2023 mit der Nr. 5255

41 Seiten + 3 Pläne

Abkürzungen:	BBPL	= Bebauungsplan
	FNPL	= Flächennutzungsplan
	BayBO	= Bayerische Bauordnung
	BauNVO	= Baunutzungsverordnung
	BNatSchG	= Bundesnaturschutzgesetz
	FFOK	= Fussboden-Fertigoberkante

## I. VERFAHREN

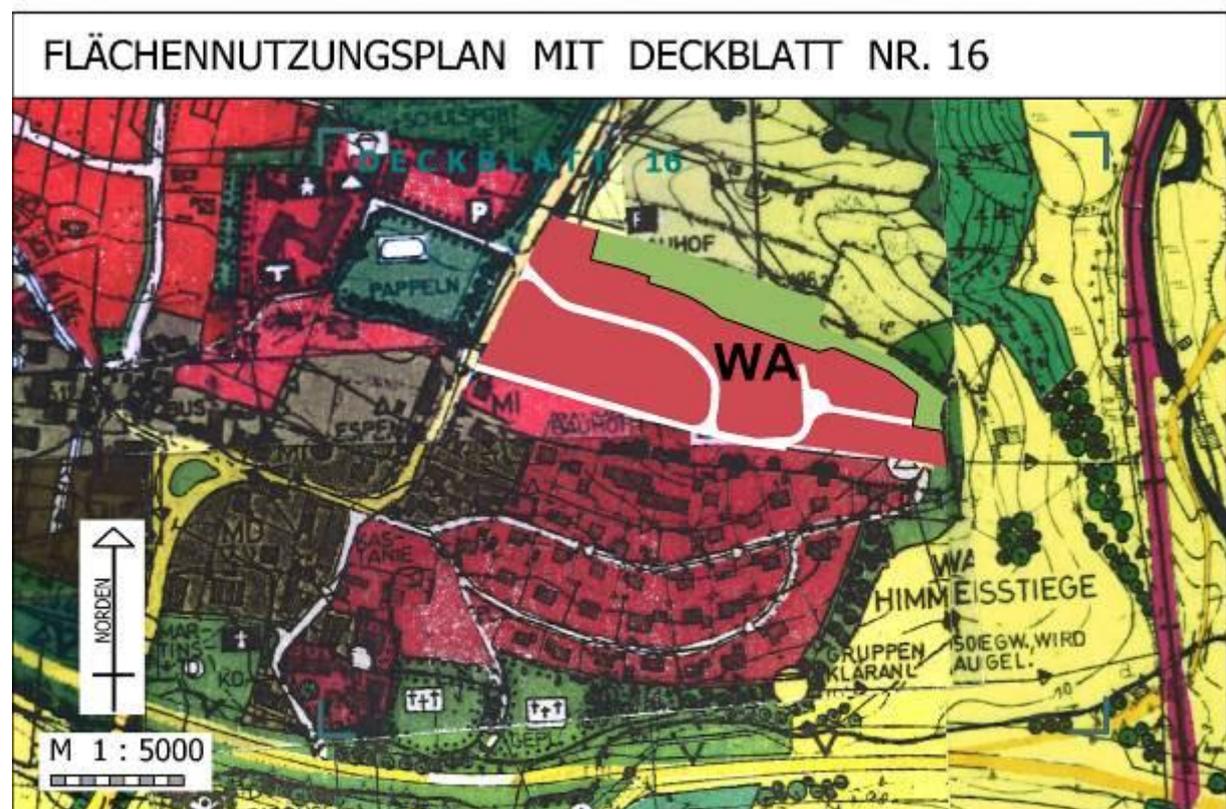
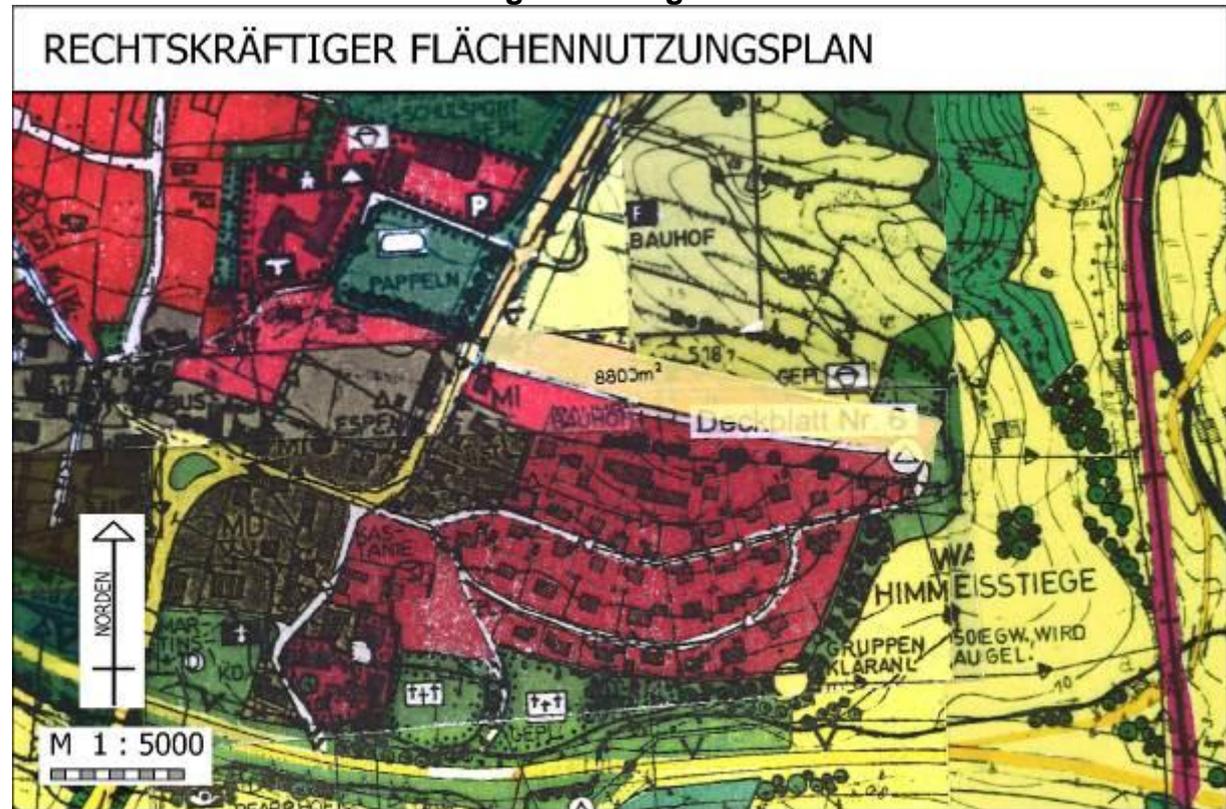
1	Der Gemeinderat Patersdorf hat in seiner Sitzung am 11.07.2019, am 12.09.2019 und am 25.02.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes "WA MARTERÄCKER–ERWEITERUNG I" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.09.2019 und am 26.02.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2	Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes "WA MARTERÄCKER–ERWEITERUNG I" in der Fassung vom 12.02.2021 hat in der Zeit vom 23.03.2021 bis 30.04.2021 stattgefunden. (Bekanntmachung vom 23.03.2021)
3	Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes "WA MARTERÄCKER–ERWEITERUNG I" in der Fassung vom 12.02.2021 hat in der Zeit vom 23.03.2021 bis 30.04.2021 stattgefunden. (Schreiben vom 23.03.2021)  Die eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat Patersdorf in der Sitzung am 24.06.2021 behandelt.
4	Der Gemeinderat Patersdorf hat in seiner Sitzung am 24.06.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes "WA MARTERÄCKER–ERWEITERUNG I" in der Fassung vom 12.02.2021 gebilligt und am 07.10.2021 und am 03.03.2022 den Beschluss zur Auslegung gefasst.
4a	Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes "WA MARTERÄCKER–ERWEITERUNG I" in der Fassung vom 03.03.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.08.2022 bis 12.09.2022 beteiligt. (Schreiben vom 29.07.2022)
5	Der Bebauungsplan "WA MARTERÄCKER–ERWEITERUNG I" in der Fassung vom 03.03.2022 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.08.2022 bis 12.09.2022 öffentlich ausgelegt. (Bekanntmachung vom 29.07.2022)
6	Die eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat Patersdorf in der Sitzung am 01.06.2023 behandelt.
7	Der Gemeinderat Patersdorf hat in seiner Sitzung am 01.06.2023 und 13.07.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes "WA MARTERÄCKER–ERWEITERUNG I" in der Fassung vom 13.07.2023 gebilligt und den Beschluss zur Auslegung gefasst.
8	Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes "WA MARTERÄCKER–ERWEITERUNG I" in der Fassung vom 13.07.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis .....beteiligt. (Schreiben vom .....)
9	Der Bebauungsplan "WA MARTERÄCKER–ERWEITERUNG I" in der Fassung vom 13.07.2023 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. (Bekanntmachung vom .....)
10	Die eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat Patersdorf in der Sitzung am ..... behandelt.

11	<p>Die Gemeinde Patersdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom .....2023 den Bebauungsplan "WA MARTERÄCKER–ERWEITERUNG I" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .....2023 als Satzung beschlossen.</p> <p>Patersdorf, den .....2023</p> <p>Gemeinde Patersdorf:</p> <p>Muhr</p> <p>1.Bürgermeister</p>		Siegel
12	<p>Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "WA MARTERÄCKER–ERWEITERUNG I" wurde am ..... gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.</p> <p>Patersdorf, den .....2023</p> <p>Gemeinde Patersdorf:</p> <p>Muhr</p> <p>1.Bürgermeister</p>		Siegel
13	<p>Planungsablauf:          Entwurfsfassung:          Fassung Billigung:</p> <p>Fassung Satzungsbeschluss:          Planfassung:</p> <p>ARCHITEKT UND BERATENDE INGENIEURE W E B E R          PARTGMBB - S T A D T P L A N E R          ALLERSDORF 26 94 262 KOLLNBURG          FON: 09929/95778-31 FAX: 09929/95778-49          e-mail: <a href="mailto:jpw@arch-ing-weber.de">jpw@arch-ing-weber.de</a></p>	<p>Allersdorf, 12.02.2021          Allersdorf, 07.10.2021          03.03.2022          13.07.2023          Allersdorf, ..... 2023          Allersdorf, .....2023</p>	

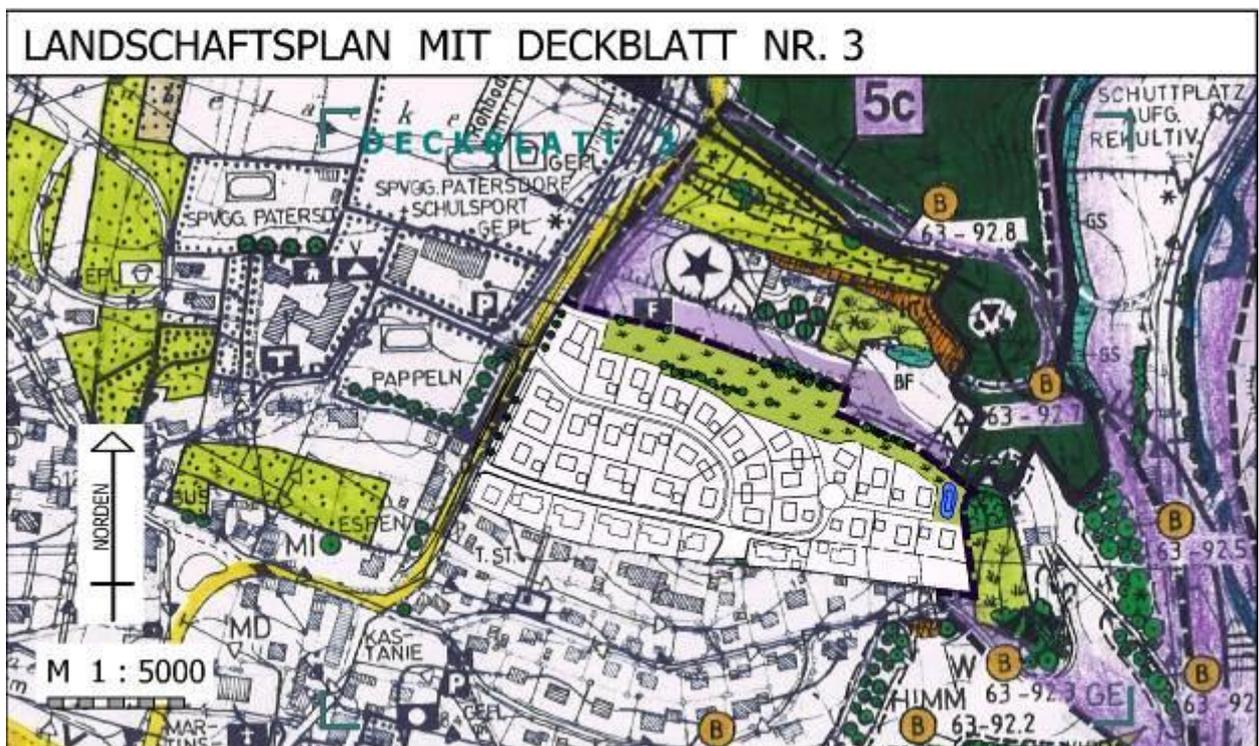
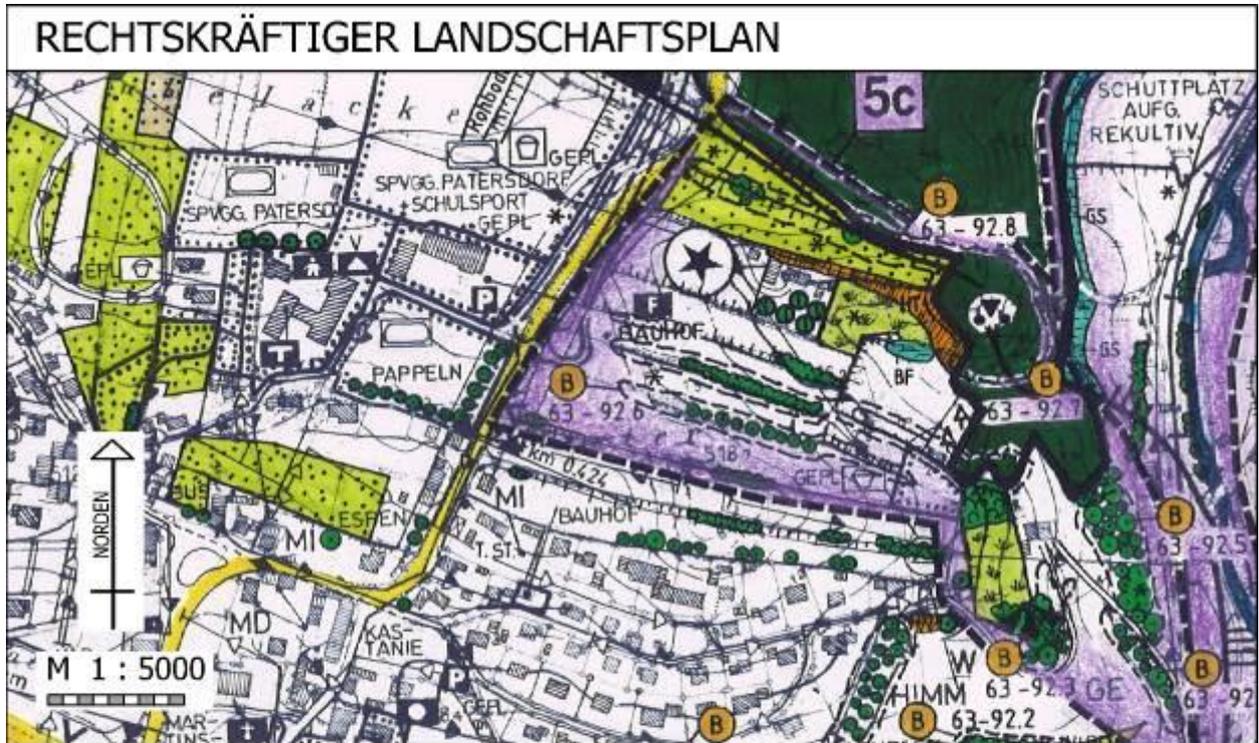
## II. ÜBERSICHTSPLÄNE

### 1. Auszug Flächennutzungsplan Patersdorf

M 1: 5000 – aktueller Planungsstand + geändert mit Deckblatt Nr. 16



2. Auszug Landschaftsplan Patersdorf  
M 1: 5000 – aktueller Planungsstand + geändert mit Deckblatt Nr. 3



**3. Lageplanübersicht**  
**M 1: 5000**





## IV. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

### 1. Planungsanlass / -ziel

Die Gemeinde Patersdorf versucht bereits seit etlichen Jahren in seinem Hauptort im Gemeindegebiet bebaubare Wohnbaugrundstücksflächen zu erwerben und bebaubar vorzubereiten. Aufgrund seiner verkehrstechnisch günstigen Lage ist der Ort Patersdorf als Wohnort sehr gefragt, was zu einer gesteigerten Nachfrage für Wohnbauflächen führt. Alle bisher neu ausgewiesenen Wohnbauflächen in Patersdorf sind veräußert und überwiegend bereits bebaut (s.a. Bedarfsermittlung – Punkt Nr. 3.2.3 Flächenpotenziale des gesamten Gemeindegebietes). Die Innenverdichtung im Ort ist im Gange und absehbar abgeschlossen (s.a. Bedarfsermittlung).

Die nördlich an das bereits bestehende und vollständig bebaute Wohngebiet „Marteräcker“ anschließenden Grundstücksstreifen konnten von der Gemeinde erworben werden und sollen als Baugebietserweiterung überplant und erschlossen werden. Das Erweiterungsgebiet wird mit der Bezeichnung „WAMARTERÄCKER-ERWEITERUNG I“ bezeichnet.

Die Erweiterungsfläche des Baugebietes umfasst folgende Bereiche,

- dem nach Norden an die bestehende Erschließungsstrasse -Marteräcker- anschließenden Grundstücksstreifen mit den Fl.Nrn. 218/2+218 und 218/3,
- dem nach Norden an die vorgenannte Grundstücksreihe anschließenden langen Grundstückstreifen Fl.Nr.220
- dass nördlich daran anschließende und ebenfalls langgezogene Grundstück Fl.Nr.221
- und das daran nördlich anschließende Grundstück Fl. Nr. 223.

Auf allen 4 Grundstücksstreifen, die sich in der Natur als streifenartige, in Ost-West-Richtung langgezogene Acker- und Grünlandflächen mit Heckenzügen auf Böschungen und Ranken sowie Ranken mit Gras-/Krautflur, mit teilweise deutlichen Hangneigungen darstellen, sind 27 Bauparzellen geplant.

Begründet ist **zusammenfassend** die Aufstellung des Bebauungsplanes mit:

- der deutlich gesteigerten Nachfrage nach Wohnbauland, insbesondere von jungen einheimischen Familien,
- der bereits im Süden auf ca. 2/3 der gesamten Baugebietslänge vorhandenen Erschließungsanlagen,
- der Randlage mit fussläufigen, dorfinernen Anbindemöglichkeiten über vorhandene Strassen und Wege,
- der geplanten Anbindung des Baugebiets mit nur einem Kreuzungspunkt mit der Staatsstrasse,
- der teilweisen leichten bis mittleren Südwesthangneigung der westlichen Bauparzellen,
- der naturschutzbezogenen **größtenteils** geringwertigen Qualität des Baulandes aufgrund der langzeitigen Nutzung als Intensivgrünland, **die Eingriffe - insbesondere in die Fauna und Flora im Bereich der Ranken/Böschungen - werden mit CEF-Maßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen/Biotope**
- der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung bis 2033 mit durchschnittlich +16% aller Altersgruppen und insbesondere der Steigerung der jungen Bevölkerung (0 – 18 Jahren: + 8%); bei einer konkreten Anfrage an den zahlreichen Bauwerbern für die 27 Bauparzellen im November 2022 haben zum prognostizierten Grundstückskaufpreis von 120,-€/m<sup>2</sup> 25 Kaufbewerber mit Alter von 20 – 40 Jahren konkret zugesagt,
- dem Umstand, dass durch alle 27 Bauparzellen im Eigentum der Gemeinde sind, die Situation aus den früheren Baugebieten „Weinberg I – II, Marteräcker, u.a.“ bei Privatverkäufen (von 97 Bauparzellen sind derzeit 15 Parzellen unbebaut = ca. 15%) nicht entstehen kann,
- dem durch die positive Bevölkerungsentwicklung anzunehmenden entfallenden Wohnungsleerstand,

- dem in Bezug auf den Wohnungsmarkt nicht vorhandenen Leerstand im Ortskern,
- den Standortvorteilen für Wohnnutzung mit der vorhandenen verkehrstechnisch guten Anbindung an die Bundesstrasse B85 und die B11, und damit mit der dadurch einhergehenden gesteigerten Nachfrage nach Wohnfläche,
- ~~der geplanten abschnittswisen Umsetzung des Baugebietes in mehreren Bauabschnitten,~~
- 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,
- der Verhinderung von Spekulationskäufen der Grundstücke durch einen vorgesehenen fünfjährigen Bauzwang,
- ~~der Verhinderung von Spekulationskäufen durch Erschliessung und Verkauf nach Nachfrage und Bedarf in Bauabschnitten,~~
- der frühzeitig vorgenommenen Baulandkonsolidierung durch Rücknahme von nicht bebauten Flächen
- der Möglichkeit von Wohngebäuden mit zukunftsorientierten und klimafreundlichen zentralen Energieversorgungen aus der im Baugebiet geplanten Heizzentrale.

## 2. Planungsgrundlagen:

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Patersdorf vom 24.05.1985, mit der geplanten Änderung mit Deckblatt Nr. 16, siehe Ziff. II.1
- der rechtskräftige Landschaftsplan der Gemeinde Patersdorf vom 25.08.1998, mit der geplanten Änderung mit Deckblatt Nr. 3, siehe Ziff. II.2
- Auszüge aus der digitalen Flurkarte der Gemeinde Patersdorf und den allgemein zugänglichen Luftbildaufnahmen
- Regionalplan Donau-Wald, Region 12 vom 13. April 2019
- Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 01. Juni 2023
- Baugesetzbuch

### 2.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern

Nach dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden (vgl. LEP 3.1.1 G). Zudem sollen Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (vgl. LEP 3.1.1 G). Eine integrierte Siedlungsentwicklung ist nachhaltig und ressourcenschonend, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen und dem nachweislich erwarteten Bedarf orientiert. Es sind die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die Altersstruktur der Bevölkerung und auch ökologische, ökonomische, soziale, baukulturelle und landschaftliche Aspekte sowie die Mobilität zu berücksichtigen (vgl. LEP 3.1.1 B).

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (vgl. LEP 3.2 Z). Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z. B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden.

Zudem soll eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden (vgl. LEP 3.3.G). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. LEP 3.4 G).

Die Gemeinde Patersdorf liegt gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern, Stand 101.06.2023) als allgemeiner ländlicher Raum in den Kreisregionen mit besonderem Handlungsbedarf, hier soll u. a. die Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig gesichert und weiterentwickelt werden und zudem seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt gesichert werden. Es ist somit notwendig laut LEP die eigenständigen, gewachsenen Siedlungsstrukturen und jeweiligen Siedlungscharakter mit bedarfsgerechten Wohnraumangeboten in angemessenem Umfang zu erhalten und weiterzuentwickeln.<sup>1</sup>

## 2.2. Regionalplan der Region 12 Donau - Wald

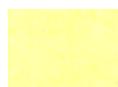
~~Die Gemeinde Patersdorf befindet sich in der Planungsregion 12 Donau / Wald. Teile des Gemeindebereiches von Patersdorf liegen im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald.~~

Der Regionalplan der Region Donau-Wald (Region 12, Stand 13. April 2019) zeigt Patersdorf als „Kreuzungspunkt“ an der Entwicklungsachse zwischen dem Oberzentrum Deggendorf und den Mittelzentren Viechtach und Regen. Nach dem Regionalplan Donau-Wald soll die Siedlungsentwicklung in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen. Dabei soll die Siedlungsentwicklung so weit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden (vgl. RP 12 B II 1.1. G).

## 2.3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt die überplante Fläche derzeit als Landwirtschaftsfläche im Aussenbereich dar.

Bisherige Definitionen



= landwirtschaftliche Nutzflächen



= Waldflächen

Für den gesamten überplanten Bereich wird zeitgleich ein Deckblatt zum Flächennutzungsplan mit der Nr. 16 aufgestellt.

## 2.4. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Patersdorf wird zeitgleich mit Deckblatt Nr. 3 geändert.

<sup>1</sup> LEP Bayern, Stand 01. Juni 2023

## 2.5. Weitere zu beachtende Vorgaben

### 2.5.1. Naturschutzrecht

Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile oder geschützte Naturdenkmale sind nicht vorhanden.

Das Planungsgebiet liegt im Naturpark „Bayerischer Wald“

Im Planbereich und entlang dem Nordrand sind folgende Biotopkartierungen kartiert:

*Biotopkartierung (Flachland) – Biotopkartierung Bayern:*

*Biotop Nr. 6943-0092-007 Gehölzstrukturen in Patersdorf*

*Hecken naturnah (40%)*

*Feldgehölz naturnah (30%)*

*Initiale Gebüsche und Gehölze (30%)*

*Biotop Nr. 6943-0092-006 Gehölzstrukturen in Patersdorf*

*Hecken naturnah (40%)*

*Feldgehölz naturnah (30%)*

*Initiale Gebüsche und Gehölze (30%)*

Die Biotopteilfläche 007 am Nordrand des Baugebiets soll erhalten und geschützt werden. Sie wird Bestandteil der ökologischen Ausgleichsfläche.

### 2.5.2. Artenschutz

Die geplante Fläche liegt nordöstlich der Gemeinde Patersdorf im Landkreis Regen. Geprägt wird der Vorhabensbereich durch Heckenzüge, die entlang der Flurgrenzen von Osten nach Westen zwischen den intensiv genutzten Wiesenflächen auf Böschungen oder Ranken stocken und im Osten an Wald anschließen. Darüber hinaus finden sich weitere Ranken im Vorhabensbereich ohne Gehölzbestände jedoch mit Gras-/Krautflur bestanden. Im Süden grenzt Bebauung und im Westen die Kreuzhöhstraße unmittelbar an den Vorhabensbereich an. Im Nordosten schließt Fichtenforst unmittelbar an, der nach Süden in einen Laubwald mit Heckenausläufern übergeht. Nach Norden erstrecken sich Grünlandflächen mit abgrenzenden Heckenstrukturen.

Im Eingriffsbereich liegen keine Nachweise aus der Artenschutzkartierung vor. Im unmittelbar angrenzenden Umfeld (ca. 300m) sind folgende Nachweise bekannt (s.a Erläuterungsbericht artenschutzrechtlicher Fachbeitrag). Zudem sind Teile der Gehölzranken als amtliche Biotop mit der Nr. 6943-0092-006 und -007 erfasst.

**Tabelle 1 Artenschutzkartierung im angrenzenden Umfeld (300 m Radius) gemäß artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Büro Team Umwelt und Landschaft vom 27.03.2023**

ID	deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RLB	RLD	Fundort	aktuellstes Datum
<b>Punkt-Nachweise</b>						
6943 0254	Gewöhnliche Pechnelke	<i>Lychnis viscaria</i>	3	V	S-Exponierte Felsböschung an B85/11 Bei km 75.25 Patersdorf-Regen	1991
6943 0525	Fischotter	<i>Lutra lutra</i>	3	3	Brücke	2013
6943 0544	Gattung Plecotus				Patersdorf, Pfarrkirche St. Martin	2021
	Großes Mausohr	<i>Myotis myotis</i>	-	-		2018
6943 0564	Nordfledermaus	<i>Eptesicus nilssonii</i>	3	3	Patersdorf Straßenlaterne	2008
6943 0585	Bartfledermäuse (unbestimmt)	<i>Myotis mystacinus/brandtii</i>			Masselsried bei Patersdorf	2005
6943 0620	Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	-	-	Patersdorf, Pointweg	2008
6943 0628	Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	-	-	Patersdorf, Fledermauskasten	2011
6943 0681	Bartfledermäuse (unbestimmt)	<i>Myotis mystacinus/brandtii</i>	-	-	Patersdorf auf der B85 unter der Brücke	2016
	Nordfledermaus	<i>Eptesicus nilssonii</i>	3	3		2016
	Wasserfledermaus	<i>Myotis daubentonii</i>	-	-		2016
	Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	-	-		2016
<b>Gewässer-Nachweise</b>						
6943 0023	Wasseramsel	<i>Cinclus cinclus</i>	-	-	Teisnach südlich und östlich Teisnach	1990

**Fett** gedruckt sind artenschutzrechtlich relevante Arten (=Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie).

Folgende Auswirkungen können sich als Folge des Vorhabens für die relevanten Arten ergeben (s.a. Erläuterungstext des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages)

**Baubedingte Auswirkungen:**

- Vorübergehende Flächeninanspruchnahme für Baufeldbereiche
- Emissionen durch Baubetrieb
- Optische Reize und Erschütterungen /Vibrationen durch den Baubetrieb
- Erhöhung des Tötungsrisikos durch Baustellenfahrzeuge

**Anlagenbedingte Auswirkungen:**

- Dauerhafte Flächeninanspruchnahme durch die geplante Bebauung
- Barrierewirkung / Zerschneidung von Lebensräumen

**Betriebsbedingte Auswirkungen:**

- Störwirkungen auf angrenzende Flächen durch Belichtungseffekte sowie Lärm durch die Gebäude, Außenbeleuchtung, Anwesenheit von Menschen

Das Büro Team Umwelt und Landschaft – Landschaftsplanung + Biologie GbR aus Deggendorf wurde mit der Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt. Der Erläuterungstext vom 27.03.2023 kommt dabei zu folgendem Ergebnis.

Vom geplanten Vorhaben können sich aufgrund Lage und Art des Vorhabens und unter Berücksichtigung der umgebenden Habitatausstattung Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten ergeben. Die Bewertung erfolgt anhand einer worst-case-Betrachtung. Nach näherer Analyse sind (ohne Vermeidungsmaßnahmen) Auswirkungen auf die Artengruppe der Fledermäuse, Reptilien und Vögel sowie der Haselmaus möglich.

Durch eingriffsminimierende Maßnahmen sowie vorgezogene Maßnahmen werden potenzielle Beeinträchtigungen für die Arten und Artengruppen so weit minimiert, dass die ökologische Funktion, der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird. Auch mögliche Störwirkungen führen unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht zu Verschlechterungen des Erhaltungszustands lokaler Populationen dieser Artengruppen.

### **2.5.3. Denkmalschutzrecht**

Baudenkmäler sind nach Art. 4 DSchG von den Eigentümern, von den sonst dinglicher Verfügungsberechtigten von Baudenkmälern oder durch den unmittelbaren Besitzer zu erhalten.

Nach Art. 5 DSchG sollen Baudenkmäler soweit möglich entsprechend ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung genutzt werden. Ist dies nicht möglich, soll eine Nutzung gewählt werden, die eine möglichst weitgehende Erhaltung der Substanz auf die Dauer gewährleistet.

Wer Baudenkmäler beseitigen, verändern oder an einen anderen Ort verbringen oder geschützte Ausstattungstücke beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder aus einem Baudenkmal entfernen will, bedarf nach Art. 6 DSchG einer Erlaubnis. Außerdem ist nach Art. 6 DSchG eine Erlaubnis notwendig, wer in der Nähe von Baudenkmälern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann.

Nach Art. 8 Abs. 1 DSchG gilt, wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Nach Art. 8 Abs. 2 BayDSchG gilt, dass die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Bei der Bewertung von potenziellen Baugebieten ist nach Art. 2 DSchG zu prüfen, ob im Geltungsbereich bzw. im Nahbereich Bau- und /oder Bodendenkmäler vorhanden sind.

Im Planungsgebiet selbst sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Ca. 200 m weiter südwestlich liegt die Pfarrkirche St. Martin, welche als Baudenkmal mit der Nr. D-2-76-134-1 eingetragen ist. Hier liegt auch Bodendenkmal „Untertägige Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Martin mit zugehörigem aufgelassenem historischem Friedhof in Patersdorf, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen“ mit der Nr. D-2-6943-0021.

#### 2.5.4. **Wasserschutz/-recht**

Bei der Ausweisung von Baugebieten sind wasserschutzrechtliche Vorgaben grundsätzlich zu berücksichtigen.

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt außerhalb von festgesetzten Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebieten und sog. „wassersensiblen Bereichen“.

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Ein Regenrückhaltebecken wird im Nordosten zur Niederschlagswasserbehandlung errichtet.

Eine wasserrechtliche Gestattung ist für das geplante Regenrückhaltebecken notwendig. Für die geplante Regenwasserversickerung sind die einschlägigen Vorschriften zu beachten.

#### 2.5.5. **Altlasten**

Altlasten sind der Gemeinde in diesem Bereich nicht bekannt.

#### 2.5.6. **Land- und Forstwirtschaftliche Immissionen und Belange**

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterung, auch, soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

Die an das Wohngebiet angrenzenden forstwirtschaftlichen Flächen werden weiterhin forstwirtschaftlich genutzt. Es wird darauf hingewiesen, dass zeitweise trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung von forstwirtschaftlichen Flächen und Betrieben Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen ausgehen können, welche zu dulden sind.

Bei Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mindestens die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Auf eine Bepflanzung mit Hochstamm-bäumen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden.

### **3. Bedarfsanalyse und Alternativenbetrachtung**

#### **3.1. Allgemeines**

Die Region und damit auch die Gemeinde Patersdorf unterliegen zurzeit einer zunehmenden Überalterung der Bevölkerung, auf die in naher Zukunft eine Abnahme der Bevölkerung einhergehen wird. Um diesen Tendenzen entgegen wirken zu können und den Zuzug junger Familien zu fördern sowie die Abwanderung bereits ortsansässiger bauwilliger Einwohner zu verhindern, ist Bauland notwendig. Zudem stehen demgegenüber aktuell weder im Innenraum noch in den gesamten Ortsteilen öffentliche Flächen für eine Baugebietsentwicklung zur Verfügung. Private, leerstehende Gebäude oder Brachflächen mit Wohnraumpotential im Innenbereich und in sämtlichen Ortsteilen stehen derzeit nicht zum Verkauf. Die Nachfrage nach Wohnbauland kann in Patersdorf derzeit somit zusammenfassend gesehen nicht befriedigend ausgeglichen werden, siehe nachfolgende Bedarfsermittlung.

Laut Baugesetzbuch sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Die Ziele und Grundsätze der Landesplanung sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern festgeschrieben.

Durch das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie wurde ein bayernweit gültiger Bewertungsmaßstab für eine Bedarfsermittlung für Neuausweisungen von Siedlungsflächen herausgegeben. (Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“, Stand 15. September 2021), demnach soll die Bedarfsanalyse mit nachfolgenden Schritten erfolgen.

1. Begründung und Berechnung des Bedarfs

Für die Bedarfsermittlung für vorliegenden Bebauungsplan ist die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung und die Altersstruktur in der Gemeinde zu berücksichtigen. Außerdem ist die attraktive Lage des Ortes für die Arbeitsbevölkerung aus dem Raum Deggendorf, die überproportionale Zunahme von Einpersonenhaushalten sowie den Bedarf an altersgerechten Wohnmöglichkeiten zu beachten.

2. Flächenpotenziale des gesamten Gemeindegebietes erheben

Ermittlung bestehender Flächenpotenziale im gesamten Gemeindegebiet (bspw. im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, Baulücken, Brachen, Leerstände).

3. Verfügbarkeit und Aktivierungsstrategie

Bewertung der Verfügbarkeit der vorhandenen Flächenpotenziale sowie bei fehlender Verfügbarkeit, die Erarbeitung und Umsetzung einer Strategie zur Aktivierung der Potenziale.

4. Bedarf für Neuausweisung ermitteln

Berechnung des Bedarfs an Neuausweisungen durch Gegenüberstellung des abgeleiteten Baulandbedarfs mit den aktivierbaren Flächenpotenzialen.

5. Folgekosten beachten

Befassung mit den Folgekosten der Planung und Berücksichtigung im Rahmen der Abwägung.

3.1.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern

Nach dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden (vgl. LEP 3.1.1 G). Zudem sollen Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (vgl. LEP 3.1.1 G). Eine integrierte Siedlungsentwicklung ist nachhaltig und ressourcenschonend, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen und dem nachweislich erwarteten Bedarf orientiert. Es sind die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die Altersstruktur der Bevölkerung und auch ökologische, ökonomische, soziale, baukulturelle und landschaftliche Aspekte sowie die Mobilität zu berücksichtigen (vgl. LEP 3.1.1 B).

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (vgl. LEP 3.2 Z). Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung

geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z. B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden.

Zudem soll eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden (vgl. LEP 3.3.G). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. LEP 3.4 G).

Die Gemeinde Patersdorf liegt gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern, Stand 101.06.2023) als allgemeiner ländlicher Raum in den Kreisregionen mit besonderem Handlungsbedarf, hier soll u. a. die Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig gesichert und weiterentwickelt werden und zudem seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt gesichert werden. Es ist somit notwendig laut LEP die eigenständigen, gewachsenen Siedlungsstrukturen und jeweiligen Siedlungsscharakter mit bedarfsgerechten Wohnraumangeboten in angemessenem Umfang zu erhalten und weiterzuentwickeln.<sup>2</sup>

### 3.1.2. *Regionalplan der Region 12 Donau - Wald*

Der Regionalplan der Region Donau-Wald (Region 12, Stand 13. April 2019) zeigt Patersdorf als „Kreuzungspunkt“ an der Entwicklungsachse zwischen dem Oberzentrum Deggendorf und den Mittelzentren Viechtach und Regen. Nach dem Regionalplan Donau-Wald soll die Siedlungsentwicklung in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen. Dabei soll die Siedlungsentwicklung so weit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden (vgl. RP 12 B II 1.1. G).

## 3.2. **Bedarfsanalyse**

### 3.2.1. Grundlegende Annahmen

- Ausgangsjahr der Planung 2021
- Zieljahr der Planung: 2027
- Planungszeitraum 6 Jahre
- Die Wohnbauflächen werden nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 3.2.2. Struktur- und Entwicklungsdaten von Patersdorf

#### 3.2.2.1. *Demografische Entwicklung*

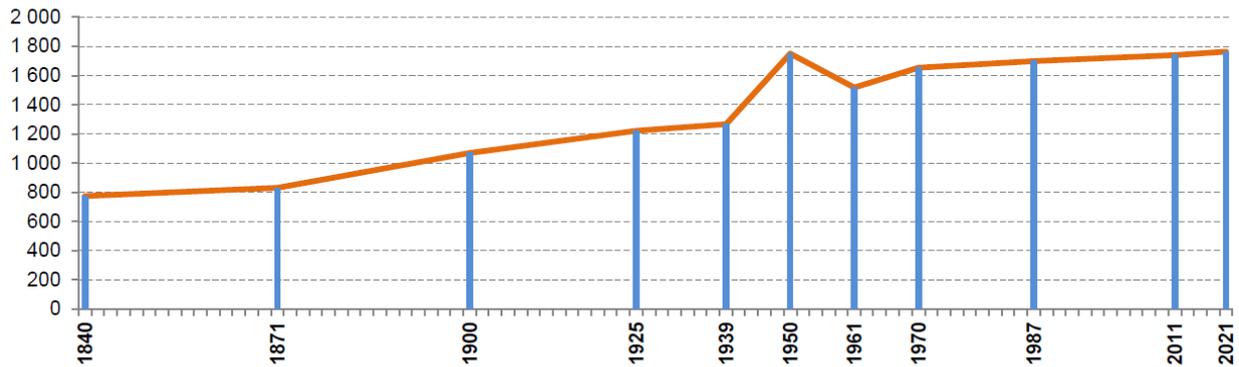
Mit Stand vom 31.12.2021 gemäß Statistik Kommunal wohnten in der Gemeinde Patersdorf insgesamt 1.764 Personen. Laut Angaben der Gemeinde wohnten zum 31.12.2022 1.753 Personen<sup>3</sup> und zum aktuellen Stand ca. 1.766 Personen in Patersdorf.

Rückblickend auf die letzten 10 Jahre betrachtet, lässt sich insgesamt für die Gemeinde Patersdorf eine positive Bevölkerungsentwicklung darstellen. Von 2011 bis 2015 gab es einen Bevölkerungsrückgang von 1.741 Einwohner auf 1.672 Personen. Seit 2016 – bis auf das Jahr 2020 (Rückgang um 0,3 % zum Vorjahr) - ist aber wieder eine leicht steigende Einwohnerzahl für Patersdorf pro Jahr zu berücksichtigen. Somit stieg auf die letzten 10 Jahre gerechnet die Einwohnerzahl der Gemeinde Patersdorf um durchschnittlich ca. 2,3 % pro Jahr.<sup>4</sup>

<sup>2</sup> LEP Bayern, Stand 01. Juni 2023

<sup>3</sup> Vgl. Amtsblatt für den Landkreis Regen vom 21.06.2023, S. 109

<sup>4</sup> Statistik kommunal 2022, Gemeinde Patersdorf 09 276 134, Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten, Bayer. Landesamt für Statistik, März 2023



Der Demographie-Spiegel prognostiziert seit 2019 bis 2026 eine leicht steigende Bevölkerungsanzahl mit insgesamt 19 Einwohnern auf 1.770 Einwohnern (pro Jahr ca. 1,3 Personen). Diese bleibt laut Vorausberechnung bis in das Jahr 2033 bei 1.770 Einwohnern. <sup>5</sup>

Vergleicht man den Ausgangswert von 2021 mit 1.764 Einwohner mit der Vorausberechnung für das Jahr 2021 mit 1.750 Einwohner, so ist die demografische Entwicklung der Gemeinde positiver als vorausberechnet (durchschnittlich eine Zunahme um ca. 2,3 Personen pro Jahr auf die letzten zehn Jahre gerechnet). Zieht man aktuelle Zahlen (Juni 2023) der Gemeinde mit ca. 1.766 Einwohner hinzu, ist die Vorausberechnung ebenfalls negativer einzustufen als tatsächlich gegeben (durchschnittliche Zunahme um ca. 6,2 Personen pro Jahr auf die letzten zehn Jahre gerechnet). Zur Berechnung des Bedarfes wird für die durchschnittliche Zunahme der letzten 10 Jahre mit dem Mittelwert aus den Zahlen von 2021 bis 2011 und 2023 bis 2013 gebildet. Dies entspricht somit einer durchschnittlichen Zunahme im Mittel um ca. 4,25 Personen pro Jahr auf die letzten 10 Jahre gerechnet.

**Tabelle 2: Entwicklung der Einwohnerzahlen der Gemeinde Patersdorf**

Entwicklung der Einwohnerzahl 2011 bis 2021 (LfStat)	
2011	1.741
2013	1.704
2014	1.704
2016	1.678
2021 (Ausgangswert)	1.764
Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat 2019 bis 2033	
2019	1.751
2021	1.750
2022 bis 2025	1.760
2026 bis 2033	1.770

<sup>5</sup> Demographie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Patersdorf, Berechnungen bis 2033, Hrsg. August 2021

Betrachtet man die Bevölkerungsbewegung der Gemeinde so lässt sich erkennen, dass sich die natürliche Bevölkerungsbewegung (Lebendgeborene/Gestorbene) sich im Jahr 2021 mit 18 zu 17 die Waage hält. In den Jahren davor war die Sterberate höher als die Geburtenrate. Kommen noch die Zu- bzw. Fortzüge hinzu so ist insgesamt betrachtet festzustellen, dass in den letzten Jahren eine Bevölkerungszunahme in der Gemeinde vorgelegen hat.

Jahr	Natürliche Bevölkerungsbewegung				Wanderungen				Bevölkerungszunahme bzw. -abnahme (-) <sup>1)</sup>
	Lebendgeborene		Gestorbene		Zugezogene		Fortgezogene		
	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	
1960	28	18,3	13	8,5	88	57,6	119	77,8	- 16
1970	39	23,4	17	10,2	87	52,2	84	50,4	25
1980	25	14,8	15	8,9	73	43,1	75	44,3	8
1990	15	8,4	18	10,1	201	113,0	152	85,5	46
2000	14	7,9	21	11,9	73	41,4	85	48,2	- 19
2010	11	6,2	13	7,3	70	39,5	69	38,9	- 1
2018	19	11,1	26	15,1	99	57,6	69	40,2	23
2019	13	7,4	17	9,7	117	66,8	80	45,7	33
2020	17	9,7	22	12,6	97	55,6	98	56,2	- 6
2021	18	10,2	17	9,6	90	51,0	71	40,2	20

<sup>1)</sup> ohne bestandsrelevante Korrekturen

Betrachtet man den Landkreis Regen, so ist zu erkennen, dass in den letzten 10 Jahren von 2011 bis 2013 bereits ein leichter Rückgang zu verzeichnen war. In den Jahren 2014 bis 2019 konnten wieder mehr Einwohner registriert werden. Seit 2019 ist jedoch wieder ein leicht negativer Trend zu beobachten.<sup>6</sup>

Der Demographie-Spiegel prognostiziert seit 2022 bis 2041 eine negative Bevölkerungsentwicklung für den gesamten Landkreis Regen.<sup>7</sup>

Betrachtet man die Statistiken zur Bevölkerungsentwicklung und die Bevölkerungs-vorausberechnungen, so erkennt man deutlich, dass das Durchschnittsalter der Bevölkerung zunimmt. Nicht nur in der gesamten Region bzw. deutschlandweit, sondern auch in der Gemeinde Patersdorf. Wie oben bereits beschrieben ist eine Zunahme der Einwohner in der Gemeinde in den letzten Jahren zu bezeichnen. Auch die Vorausberechnung des Demographie-Spiegels lässt einen Anstieg in den nächsten Jahren erkennen bzw. wurden diese Zahlen aktuell bereits fast erreicht.

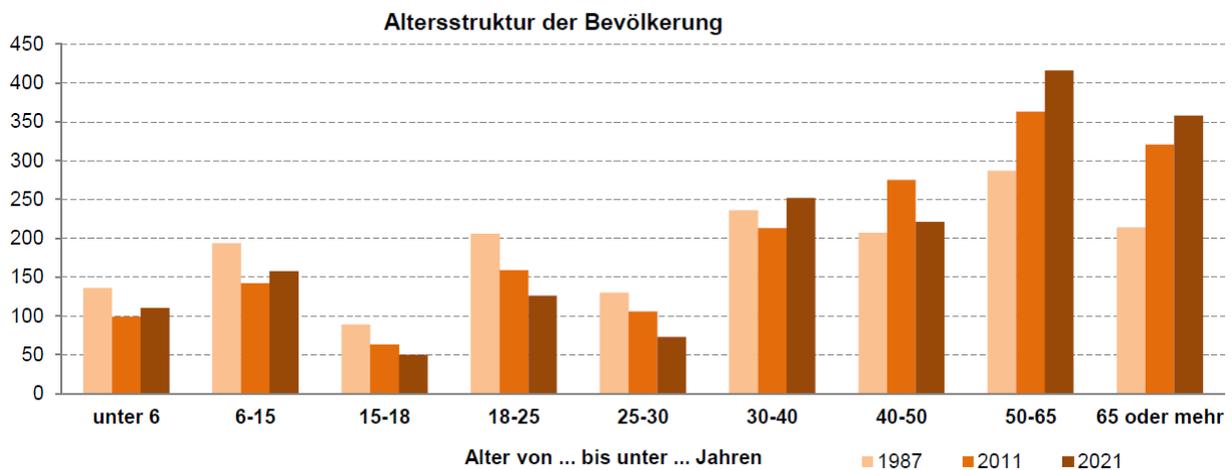
<sup>6</sup> Statistik kommunal 2022, Landkreis Regen 09 276, Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten, Hrsg. März 2023

<sup>7</sup> Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2041, Demographisches Profil für den Landkreis Regen, Hrsg. Januar 2023

**Tabelle 3: Entwicklung der Einwohnerzahlen des Landkreises Regen**

Entwicklung der Einwohnerzahl 2011 bis 2021 (LfStat)	
2011	76.782
2016	77.187
2021 (Ausgangswert)	77.176
Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat 2019 bis 2033	
2022	77.800
2033	77.500
2041	77.000

Betrachtet man dahingehend die Altersstruktur, so lässt sich erkennen, dass die Anzahl der unter 30-Jährigen in den letzten Jahrzehnten im Gegensatz zu den über 30-Jährigen stark abnimmt. Die über 30- bis 40-Jährigen hingegen nehmen langsam immer mehr zu. Bei den 40- bis 50-Jährigen hingegen ist seit 2011 wieder ein Rückgang festzustellen. Die über 50-Jährigen hingegen nehmen immer mehr zu.



Um dem demografischen Wandel entgegenzuwirken, ist es notwendig für junge Leute und auch Familien weiterhin einen attraktiven Ort zu schaffen.

### 3.2.2.2. Attraktiver Arbeitsort / Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik

„Pendeln gehört immer mehr zum Alltag. Immer mehr Leute pendeln in Niederbayern zur Arbeit: Während im Jahr 2000 240.398 Beschäftigte in einer anderen Kommune arbeiteten als wohnten, liegt dieser Wert im Jahr 2019 bei 335.173. Dieser Anstieg um 39 Prozent führt zu einer erheblichen Mehrbelastung des Verkehrssystems.“

Im IHK-Bezirk Niederbayern sind die größten Anlaufstellen für Berufspendler die kreisfreien Städte. Passau, Landshut und Straubing, sowie der Landkreis Dingolfing-Landau. Ebenso weist der Landkreis Deggendorf, insbesondere durch Ströme aus den Landkreisen Regen und Passau, einen sogenannten Einpendlerüberschuss auf. Die Bewohner des Bayerischen Waldes verlassen zum Arbeiten häufig ihre Heimat in die südliche Richtung.

Generell ist der Regierungsbezirk Niederbayern kein geschlossener Arbeitsmarkt. 56.372 Einpendler stehen 92.052 Auspendler gegenüber, sodass per Saldo 35.680 Beschäftigte die Region verlassen. Der starke Auspendlerstrom in den Großraum München ist Indiz dafür, dass Niederbayern mit einer hohen Lebens- und Wohnqualität punktet. Aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes im Verdichtungsraum entscheiden sich viele Leute für einen Wohnsitz in Niederbayern. Davon profitiert die Region, weil die Pendler ihr andernorts erwirtschaftetes Einkommen in der Heimat ausgeben und der Wohnsitzgemeinde Einnahmen über den Gemeindeanteil der Einkommensteuer zufließen.

Weitere Gründe für einen längeren Arbeitsweg sind bessere Verdienstmöglichkeiten oder das der Qualifikation entsprechende Jobangebot. Allerdings bedeutet dies für die heimischen Betriebe, dass Fachkräftepotenzial vor Ort verloren geht. Mit der Oberpfalz sind nicht nur die grenznahen Gebiete Regen, Straubing und Landshut verflochten, sondern auch die Landkreise Deggendorf und Passau. Des Weiteren findet man viele Berufspendler zwischen dem südlichen Niederbayern und den oberbayerischen Nachbarlandkreisen Altötting, Mühldorf am Inn, Erding und Freising.

Die hier aufgezeigten Pendlerströme orientieren sich oft an den Hauptverkehrsachsen A 3 und A 92 und verdeutlichen, wie stark sich eine gute verkehrsinfrastrukturelle Anbindung auf das Pendlerverhalten der Beschäftigten auswirkt.

Pendlerströme lassen sich auch aus dem Verhältnis von Arbeitsplätzen und erwerbsfähigen Einwohnern innerhalb einer Kommune identifizieren. Ein hoher Wert der sogenannten Arbeitsplatzdichte ist also ein Indiz dafür, dass viele Leute zum Arbeiten in die Gemeinde pendeln. Von den knapp 17.000 Einpendlern der Stadt Deggendorf kommen die stärksten Zuströme aus Plattling, Hengersberg, Bernried, Metten und Osterhofen. Rund die Hälfte aller Berufspendler hat ihren Wohnsitz im gleichnamigen Landkreis. Darüber hinaus fahren täglich 2.400 Beschäftigte aus dem Landkreis Regen und 225 tschechische Staatsbürger zu ihren Arbeitsstellen in die Stadt. 9.304 Aus- bei 6.889 Einpendler ergeben im Landkreis Regen in Summe einen Auspendlerüberschuss von 2.415. Die Hälfte aller Auspendler ist in den Nachbarlandkreisen Deggendorf und Cham in Beschäftigung. Betrachtet man die Auflistung der IHK Niederbayern hinsichtlich der Ein- und Auspendler in den einzelnen Kommunen, so lässt sich für die Gemeinde Patersdorf ablesen, dass diese 2020 22 Einpendler und 666 Auspendler hatte.<sup>8</sup>

Durch die Entwicklung der Sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer seit 2016 bis 2021 laut Statistik kommunal lässt sich ablesen, dass sich sowohl die Anzahl der Beschäftigten am Arbeitsort von 253 auf 317 als auch bei den Beschäftigten am Wohnort von 719 auf 760 erhöht hat. Somit hat sich Patersdorf zu einem attraktiven Wohn- und Arbeitsstandort entwickelt, so dass, um eine Abwanderung in nächstgelegene Gemeinden verhindern zu können neues Bauland notwendig wird, um auch weiterhin eine positive wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde vorantreiben zu können.<sup>9</sup>

Die Gemeinde Patersdorf stellt sich als attraktiver Wohnort für die Arbeitsbevölkerung der umliegenden Landkreise, insbesondere dem Raum Deggendorf dar. Es besteht eine sehr gute Verkehrsanbindung. Patersdorf liegt direkt an der Bundesstraße 85 und B 11, ca. 12 km nach Viechtach, ca. 14 km nach Regen, ca. 20 km nach Deggendorf und ca. 3 km nach Teisnach. Auch die Städte Straubing (ca. 55 km) und Cham (ca. 39 km) sind schnell erreichbar. Außerdem führen durch Patersdorf mehrere Buslinien (nach Viechtach, Regen und Deggendorf). Zudem befindet sich in Patersdorf ein Haltepunkt der Waldbahnlinie von Gotteszell nach Viechtach. Weiterhin ist eine gute Infrastruktur mit Freizeitangeboten sowie Grundschule und Kindergarten gegeben. Eine Nahversorgung (Verbrauchermarkt beim Kreisverkehr) soll laut Gemeinde ebenfalls wieder angesiedelt werden. Dies sind alles Faktoren, welche einen Ort für Pendler attraktiv machen.

<sup>8</sup> Pendlerströme 2020, Mobilität in der Arbeitswelt, IHK Niederbayern, August 2020

<sup>9</sup> Statistik kommunal 2022, Gemeinde Patersdorf 09 276 134, Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten, Bayer. Landesamt für Statistik, März 2023

*3.2.2.3. Wohnungsbestand und durchschnittliche Haushaltsgröße*

Ende 2021 betrug die Anzahl der Wohngebäude 608, die Anzahl der Wohnungen/Wohneinheiten (WE) 824. Somit beträgt die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude (824 / 608) durchschnittlich 1,36. Die durchschnittliche Haushaltsgröße im Jahr 2021 betrug demnach (1.764 EW/ 824 WE) 2,14 Personen.

In den vergangenen acht Jahren hat der Bestand an Wohngebäuden um rund 5,5 % zugenommen, die Zahl der Wohneinheiten erhöhte sich um rund 6,6 %. Die durchschnittliche Haushaltsgröße verringerte sich von rund 2,2 EW/WE auf 2,14 EW/WE. Für das laufende Jahr 2023 und auch für die kommenden Jahre ist von einer weiteren Reduzierung der durchschnittlichen Haushaltsgröße auszugehen (Annahme von einer Reduzierung von 0,0075 pro Jahr) auf 2,1 EW/WE.

**Tabelle 4: Entwicklung der Anzahl der Bestandsgebäude und Wohneinheiten der Gemeinde Patersdorf**

Entwicklung der Wohngebäudeanzahlen 2013 bis 2021 (LfStat)	
2013	576
2016	585
2017	590
2018	596
2019	601
2020	603
2021 (Ausgangswert)	608
Entwicklung der Wohneinheiten 2013 bis 2021 (LfStat)	
2013	773
2016	785
2017	792
2018	800
2019	810
2020	813
2021 (Ausgangswert)	824

3.2.2.4. Baugenehmigungen

Bei den Baugenehmigungen ist in den letzten zehn Jahren ein Anstieg abzulesen. Insbesondere wird weiterhin überwiegend Wohngebäude mit einer Wohneinheit gebaut. Die Anzahl der großen Wohnungen mit mehr als 5 Räume hat immer mehr zugenommen.<sup>10</sup>

17. Baugenehmigungen<sup>3)</sup> seit 2012

Jahr	Errichtung neuer Wohngebäude <sup>1)</sup>	davon mit ... Wohnung(en)						Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden <sup>2)4)</sup>	davon mit ... Räumen						
		1		2		3 oder mehr <sup>1)</sup>			1 oder 2		3 oder 4		5 oder mehr		
		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	
2012	3	2	66,7	1	33,3	-	-	6	1	16,7	-	1	-16,7	6	100,0
2013	6	5	83,3	1	16,7	-	-	7	-	-	4	57,1	3	42,9	
2014	3	3	100,0	-	-	-	-	3	-	-	-	-	3	100,0	
2015	4	4	100,0	-	-	-	-	5	-	-	-	-	5	100,0	
2016	6	5	83,3	1	16,7	-	-	11	2	18,2	3	27,3	6	54,5	
2017	4	3	75,0	1	25,0	-	-	7	1	14,3	-	-	6	85,7	
2018	8	6	75,0	1	12,5	1	12,5	15	1	6,7	1	6,7	13	86,7	
2019	3	3	100,0	-	-	-	-	3	-	-	1	33,3	2	66,7	

17. Baugenehmigungen<sup>3)</sup> seit 2014

Jahr	Errichtung neuer Wohngebäude <sup>1)</sup>	davon mit ... Wohnung(en)						Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden <sup>2)4)</sup>	davon mit ... Räumen					
		1		2		3 oder mehr <sup>1)</sup>			1 oder 2		3 oder 4		5 oder mehr	
		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
2014	3	3	100,0	-	-	-	-	3	-	-	-	-	3	100,0
2015	4	4	100,0	-	-	-	-	5	-	-	-	-	5	100,0
2016	6	5	83,3	1	16,7	-	-	11	2	18,2	3	27,3	6	54,5
2017	4	3	75,0	1	25,0	-	-	7	1	14,3	-	-	6	85,7
2018	8	6	75,0	1	12,5	1	12,5	15	1	6,7	1	6,7	13	86,7
2019	3	3	100,0	-	-	-	-	3	-	-	1	33,3	2	66,7
2020	3	3	100,0	-	-	-	-	11	1	9,1	3	27,3	7	63,6
2021	7	5	71,4	2	28,6	-	-	10	1	10,0	3	30,0	6	60,0

3.2.2.5. Zwischenfazit

Aufgrund der oben genannten Rahmenbedingungen lässt sich die demografische Entwicklung besser einordnen. So ergibt sich durch die Lage am Knotenpunkt zu den Zentren Deggendorf – Regensburg – Viechtach – Cham sowie der Lage unmittelbar neben dem Marktes Teisnach als Kleinzentrum ein gewisses Maß an Zentralität, weiterhin als positive Entwicklung ist die Verkehrsanbindung sowie auch die geplante wirtschaftliche Entwicklungsdynamik zu nennen. In Verbindung mit den Einwohnerzahlen der Gemeindestatistik zum 31.12.2021 (1.764 Einwohnern) positiv von der Bevölkerungsvorausberechnung für das Jahr 2021 (1.750 Einwohner) abweichende Entwicklung (+ 14 Personen) erscheint die Annahme einer moderaten Bevölkerungszunahme im Planungszeitraum von 6 Jahren um **26 Personen** (durchschnittliche Zuwachsrate im Mittel von 4,25 Personen pro Jahr der letzten zehn Jahre) auf 1.790 Einwohner im Jahr 2027 plausibel. Aus diesem Grund erscheint das Schaffen von zusätzlichem Wohnraum in Patersdorf als grundsätzlich erforderlich. Im nächsten Punkt soll festgestellt werden, inwieweit zur Deckung dieses grundsätzlichen Wohnraumbedarfs Potenziale im Innenbereich zur Verfügung stehen.

<sup>10</sup> Statistik kommunal 2022, Gemeinde Patersdorf 09 276 134, Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten, Bayer. Landesamt für Statistik, März 2023

### 3.2.3. Flächenpotenziale im gesamten Gemeindegebiet

Als Flächen-/Innenentwicklungspotenziale innerhalb des gesamten Gemeindegebietes zählen:

- Im FNP dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan /Baurecht besteht
- Unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht
- Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich
- Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude
- Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen

#### 3.2.3.1. Im FNP dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan/Baurecht besteht

Es liegen keine Flächen vor, für die kein Bebauungsplan/Baurecht auf Grundlage des FNP besteht, da der Flächennutzungsplan bereits im Jahre 1982 rechtsverbindlich wurde.

#### 3.2.3.2. Unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht (Baulücken in Baugebieten)

Um die Innenentwicklungspotentiale in Zukunft für eine Bebauung heranzuziehen zu können, werden ab sofort einmal jährlich die Eigentümer der betreffenden Grundstücke hinsichtlich eines Verkaufes angeschrieben. Beim letzten Vitalcheck (Stand. 31.05.2023 mit Frist 30.06.2023) waren es insgesamt neun Eigentümer von 13 Parzellen, die angeschrieben wurden, jedoch ohne Erfolg. Somit kann das bestehende Interesse an Wohnbauflächen, durch eine Mobilisierung untenstehender Flächen, derzeit nicht umgesetzt werden.

**Tabelle 5: Übersicht der Baulücken mit Baurecht der Gemeinde Patersdorf, Stand Juni 2023**

Wohnbaugebiete	Parzellen insgesamt	Davon unbebaut	Aktivierbar	Hinweis
Weinberg I	18	1	0	Soll von Kind des Eigentümers bebaut werden
Weinberg II	44	8	0	Noch keine Rückmeldungen
Weinberg III	15	2	0	Sollen von Kindern der Eigentümer bebaut werden
Marteräcker	10	2	0	Werden als Garten genutzt
<b>Summe der Baulücken mit Baurecht</b>		<b>13</b>	<b>/</b>	
<b>Summe aktivierbarer Baulücken mit Baurecht</b>			<b>0</b>	



Abbildung 1: Darstellung der Baulücken mit Baurecht der Gemeinde Patersdorf, Ausschnitt aus dem BayernAtlas vom 30.06.2023, ohne Maßstab

### 3.2.3.3. Baulücken im unbeplanten Innenbereich

Die vorhandenen unbebauten Flächen (13 Stück) im Innenbereich können einer Bebauung nicht zugeführt werden, da diese Flächen von aktiven Landwirten genutzt werden (Stand Juni 2023).

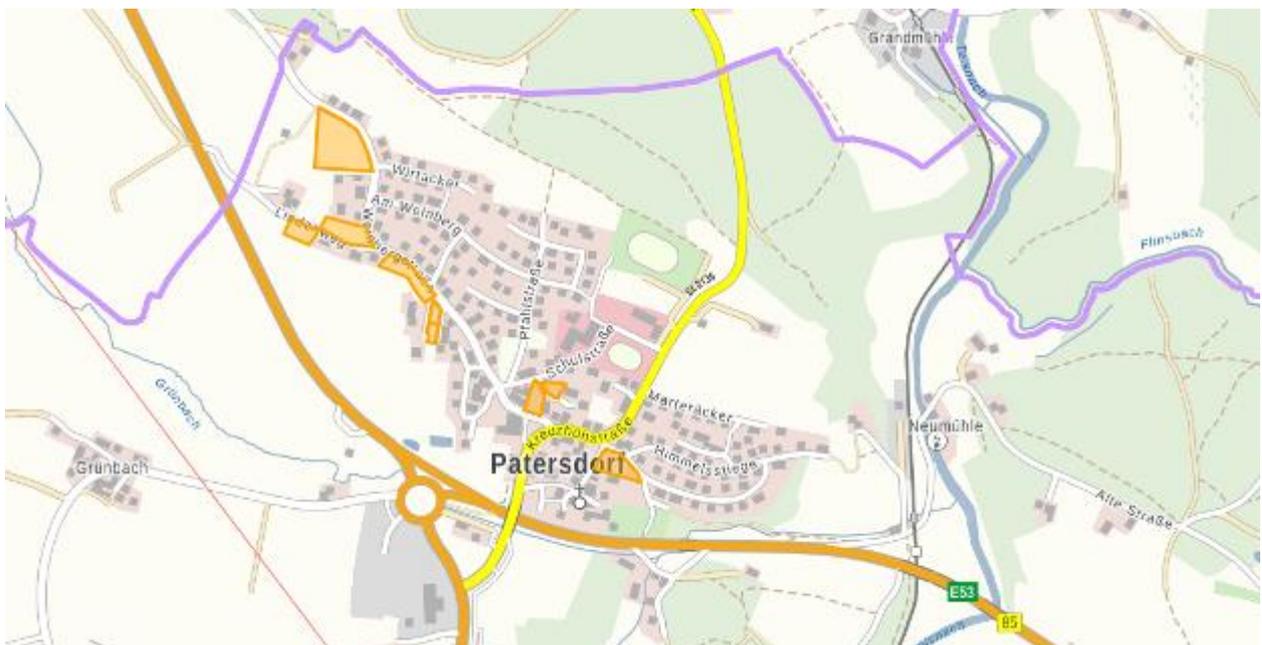


Abbildung 2: Darstellung der Baulücken im unbeplantem Innenbereich der Gemeinde Patersdorf, Ausschnitt aus dem BayernAtlas vom 30.06.2023, ohne Maßstab

**3.2.3.4. Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich**

Brach- und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich sind nicht vorhanden.

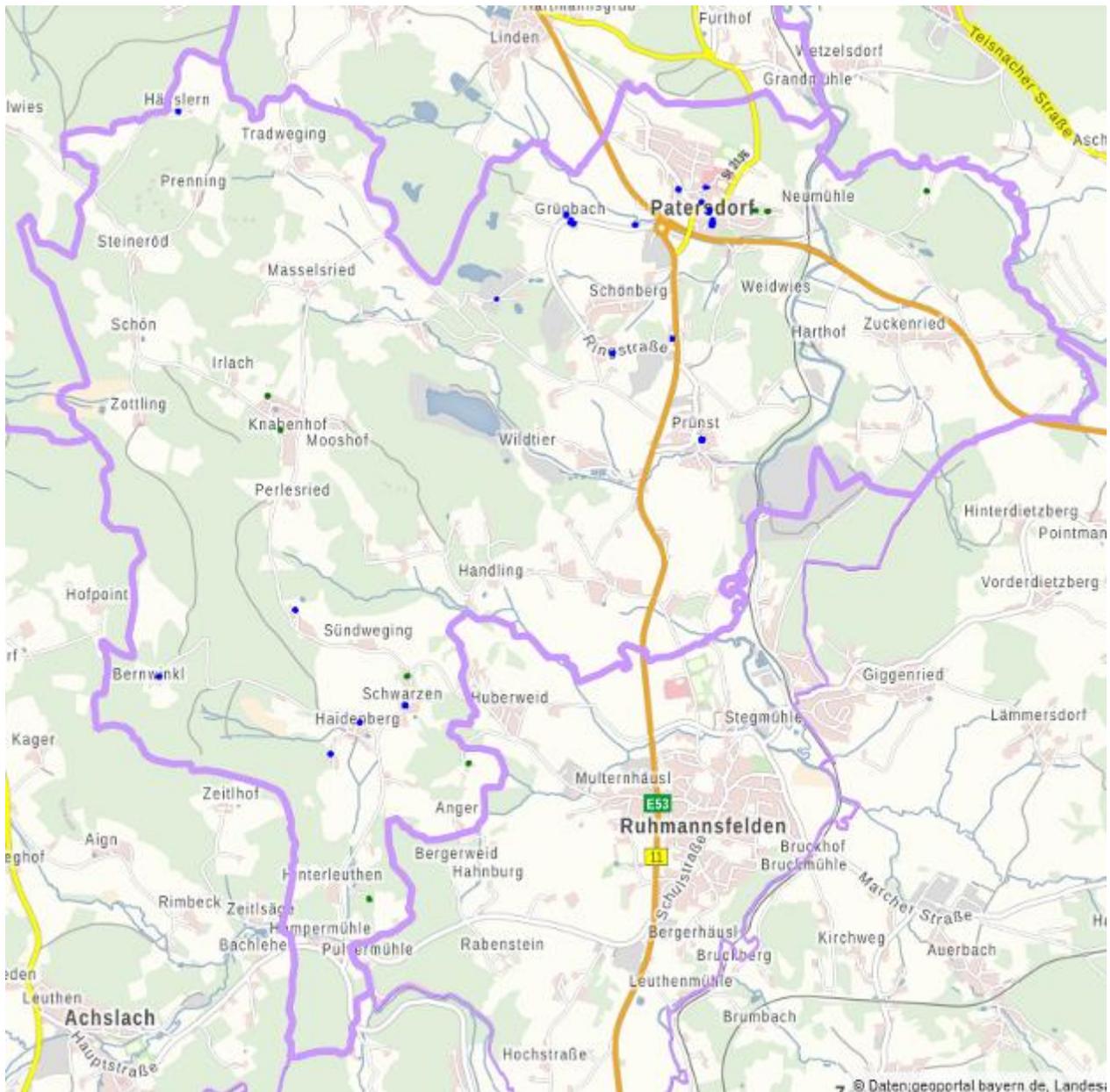
**3.2.3.5. Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude**

Eine nähere Prüfung von leerstehenden Gebäuden im Ort Patersdorf hat ergeben, dass diese zumeist über eine sehr schlechte Bausubstanz verfügen. Hier ist die Aussicht eines Komplettabrisses größer als die Sanierung. Vereinzelt Leerstände von Wohngebäuden (vier Stück) werden aktuell saniert.

Betrachtet man die anderen Ortsteile des Gemeindegebietes so ist auch hier zu erkennen, dass die leerstehenden Gebäude alt sind und ohne eine Generalsanierung kein Bezug oder auch Vermietung mehr möglich ist. Die Eigentümer sind ohne Perspektive für eine weitere Nutzung. Zum Teil werden Wohnungen in den Ortsteilen als Ferienwohnungen genutzt, sodass diese für eine dauerhafte Wohnnutzung ebenfalls nicht zur Verfügung stehen.

**Tabelle 6: Übersicht der Leerstände des gesamten Gemeindegebietes Patersdorf, Stand Juni 2023**

Ortsteile	Anzahl Leerstände	Aktivierbarkeit	
Prünst	2	0	Kein Verkaufsbereitschaft
Patersdorf	9	0	2 davon werden/wurden renoviert, Rest keine Verkaufsbereitschaft
Schönberg	1	0	Sanierungsbedürftig, wird als Nebenwohnsitz genutzt
Knabenhof	2	0	1 davon Nutzung als Ferienwohnung, zweites bereits verkauft
Haidenberg	3	0	
Hinterleuthen	1	0	Nutzung als Ferienwohnung
Schwarzen	1	0	Nein, keine Verkaufsbereitschaft
Sündweging	2	0	1 davon Nutzung als Ferienwohnung, bei zweiter steht Neubau daneben
Bernwinkl	1	0	Nein, keine Verkaufsbereitschaft
Grünbach	3	0	Nein, keine Verkaufsbereitschaft
Häuslern	1	0	Nein, keine Verkaufsbereitschaft
Holzhaus	1	0	Nein, bereits Neubau genehmigt
<b>Summe der Leerstände</b>	<b>27</b>		
<b>Summe der aktivierbaren Flächen</b>	<b>0</b>		



*Abbildung 3: Darstellung der Leerstände im gesamten Gemeindegebiet von Paterdorf, Ausschnitt aus dem BayernAtlas vom 30.06.2023, ohne Maßstab*

*Blau – Leerstände*

*Grün – Leerstände welche als Ferienwohnung oder bereits saniert werden*

### *3.2.3.6. Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen*

*Eine Nachverdichtung wird von den jeweiligen Eigentümern von potenziellen Grundstücken nicht gewollt.*

### 3.2.3.7. Zusammenfassung der Innenentwicklungspotenziale

Zusammenfassend kann man sagen, dass das bestehende Interesse bzw. der Bedarf an Neuausweisungen nicht durch eine Mobilisierung von bestehenden Flächen als Innenentwicklungspotenzial gedeckt werden kann.

**Tabelle 7: Ergebnis der Analyse bestehender Innenentwicklungspotenziale und deren Aktivierbarkeit im gesamten Gemeindegebiet**

Potenzialtyp	Umfang	Angenommene Aktivierbarkeit im Planungszeitraum bis 2026
Wohnbauflächen auf FNP-Ebene	0 ha	0 ha
Baulücken im unbeplanten Innenbereich	13 Stück	0 Stück
Baulücken mit Baurecht	12 Stück	0 Stück
Leerstehende Wohneinheiten	7 Stück	0 Stück
Sonstige Nachverdichtungspotenziale	0 Stück	0 Stück
<b>Gesamt</b>		<b>0 Stück (Zwischenergebnis 1)</b>

### 3.2.4. Berechnung des Bedarfs an Neuausweisungen

Aus der angenommenen demographischen Entwicklung lässt sich folgender Bedarf an neuen Wohneinheiten im Planungszeitraum bis 2026 ableiten:

$$26 \text{ EW} / 2,1 \text{ Personen EW} / \text{WE} = 13 \text{ WE} \text{ (=Zwischenergebnis 2)}$$

Der rechnerische Bedarf an Wohneinheiten, der durch Neuausweisungen gedeckt werden muss, ergibt sich aus der Differenz des ermittelten Bedarfs an neuen Wohneinheiten und den aktivierbaren Potenzialen (Zwischenergebnis 1) im Planungszeitraum:

$$13 \text{ WE} - 0 \text{ WE} = 13 \text{ WE}$$

Dem gegenüber steht jedoch auch nach wie vor die anhaltend hohe Nachfrage nach Bauland in der Gemeinde. Bereits für das vorliegende Baugebiet mit 27 Parzellen (davon 1 Parzelle für ein Heizwerk, 2 Parzellen für Wohnungsbau und 24 Parzellen für Einzel- bzw. Doppelhäuser) bestehen 18 feste Bewerbungen für die Einzel- und Doppelhausparzellen sowie 3 Bewerbungen von Firmen für den Wohnungsbau. Von den Bewerbern sind sieben Personen, welche bei der nahegelegenen Fa. Rohde & Schwarz in Teisnach, zum Teil in gehobener Position arbeiten (Industriemeister, Ingenieur, Fertigungsplaner, usw.). Außerdem wird wöchentlich bei der Gemeinde von den Bauwerbern nachgefragt, wann die Planungen für das Baugebiet abgeschlossen werden.

**Tabelle 8: Übersicht des Bedarfs an Neuausweisungen**

	Anzahl Bauparzellen/Wohneinheiten
Berechneter Bedarf an Neuausweisungen	13 WE
Aktivierbare Innenentwicklungspotenziale	= WE
<b>Summe rechnerischer Bedarf an Neuausweisungen</b>	<b>13 WE</b>
Bauparzellen für Einzel- und Doppelhäuser im vorliegenden Baugebiet	24 Bauparzellen mit max. 2 WE = 48 WE
Bauparzellen für Wohnungsbau im vorliegenden Baugebiet	2 Bauparzellen mit 6 bis max. 8 WE = 12 bis 16 WE
<b>Summe neuer Wohneinheiten</b>	<b>60 bis 64 WE</b>
davon feste Bewerbungen für Einzel- und Doppelhäuser	18 Bauparzellen mit max. 2 WE = 36 WE
davon Bewerbungen von Investoren für Mietwohnungen	3
<b>Restliche freie Bauparzellen</b>	<b>6 Bauparzellen mit max. 24 bis 28 WE</b>
	davon 12 WE für Einzel-/Doppelhäuser
	davon 12 bis 16 WE für Wohnungsbau

Es ist somit davon auszugehen, dass der Bedarf an neuen Wohneinheiten im Planungszeitraum nicht durch die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen gedeckt werden kann. Ein Neuausweisungsbedarf wurde für 13 Wohneinheiten bzw. 6 Bauparzellen bei 2,1 EW/WE identifiziert.

### 3.2.5. Alternative Planungsmöglichkeiten und Standortuntersuchung

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern sind die infrage kommenden Gebiete entsprechend den folgenden Prioritäten als Wohnflächen qualifiziert

1. Baulücken (Innenentwicklung vor Außenentwicklung)
2. Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten (Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot)
3. ohne Anbindung an eine geeignete Siedlungseinheit nur, wenn auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist.

Folgende Gebiete werden von vornherein ausgeschlossen:

- Bereiche mit amtlich kartierten Biotopen
- Ökoflächen
- Naturschutzgebiete
- FFH-Gebiete
- Vogelschutzgebiete
- Überschwemmungsgebiete
- Flächen auf denen Bodendenkmäler bekannt sind

Ausgehend vom gesamten Gemeindegebiet reduzieren sich die infrage kommenden Flächen um die unter besonderem Schutz stehenden Gebiete, Naturschutz- und Vorbehaltsgebiete und landschaftlich besonders wertvolle Gebiete, sowie die nähere Umgebung von Bodendenkmälern. Diese geschützten und schützenswerten Gebiete kommen für eine Bebauung nicht in Frage. Als wertvolle Naturräume und touristisch attraktive und für kommende Generationen zu erhaltenden Flächen tragen sie wesentlich zur Attraktivität der Gemeinde sowie der gesamten strukturell relativ schwachen Region als Urlaubs- und Erholungslandschaft bei.

Die für eine wirtschaftliche Ausweisung eines Wohngebietes erforderlichen Standort-voraussetzungen wie die Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten, gute Erreichbarkeit sowie eine geringstmögliche Beeinträchtigung von Landschaftsbild, Natur und Mensch müssen für einen geeigneten Standort gegeben sein.

Bei der Betrachtung des gesamten Gemeindegebietes wird nach Berücksichtigung der o. g. Kriterien und auch unter Berücksichtigung der Bedarfsermittlung (Beachtung Baulücken, Leerstände etc.) ersichtlich, dass außerhalb des Hauptortes und auch innerhalb des Hauptortes keine ausgewiesenen Flächen existieren, die sich für eine Wohnbebauung eignen. Deshalb beschränkt sich die Untersuchung nach möglichen freien Wohnbauflächen auf den Hauptort.

Zur anstehenden Baulandausweisungen für Wohnbauflächen wurden deshalb die möglichen Erweiterungsflächen nur im Ort und den Ortsrändern von Patersdorf untersucht.

In Anbetracht der im Süden und Südwesten nahe am Ort verlaufenden Bundesstrassen und der örtlichen Topographie kommen Baugebietserweiterungen nur im Norden und Nordwesten in Frage. Diese Erweiterungsflächen müssen jedoch einen baulichen Zusammenhang mit bestehenden Siedlungsbereichen haben.

#### Erweiterung im Nordwesten:

Der nordwestliche Bereich im Anschluss an das bereits mehrfach erweiterte Wohngebiet „Weinberg“ ist zum Pfahlrücken hin nicht mehr erweiterbar. Die Anschlussbereich der vorhandenen Bebauungen Am Weinberg nach Westen scheitern an dem Immissionsschutzgrenzen der Bundesstrasse.

#### Erweiterung Norden:

Der nordöstliche Erweiterungsbereich nördlich dem Baugebiet „Marteräcker“ eignet sich in einem begrenzten Umfang für Baugebietserweiterungen. Die nordöstlich anschliessende streifenartige Geländestruktur begrenzt die Erweiterungsfläche, ebenso die Anbauverbotszone östlich an die Staatsstrasse ST

Diese Erweiterungsflächen waren jedoch seit Bestehen des Flächennutzungsplanes als solche vorgesehen und wurden zugunsten der Ausweisung der Baugebietserweiterung „Am Weinberg III“ zurückgenommen.

#### Abwägung:

Aufgrund der guten Eignung der nördlichen Anschlussfläche an das Baugebiet Marteräcker mit seiner teilweise vorhandenen Erschliessung wird diese Fläche als besser geeignete Erweiterungsfläche betrachtet.

### 3.2.6. Zusammenfassung/Bewertung der Bedarfsermittlung

Die Region und auch die Gemeinde Patersdorf unterliegen zurzeit einer zunehmenden Überalterung und einem Rückgang der Bevölkerungszahlen. Die Gemeinde Patersdorf möchte dieser negativen demographischen Entwicklung gezielt entgegenwirken, was sich durch vorliegendes Baugebiet anbietet.

Um den derzeit entstandenen Engpass an Wohnbauland zu umgehen bzw. die nach wie vor rege Nachfrage nach potenziellen Bauflächen, sind fehlende Bauflächen demnach in der weiteren Umgebung zu schaffen, da ein Innenentwicklungspotential aus den oben genannten Gründen nicht möglich ist.

Allein aus der Auswertung der Statistiken der Bevölkerungsentwicklung lässt sich ein so großer Bedarf an Wohnbauflächen wie in vorliegender Planung vorgesehen (26 Bauparzellen, ca. 60 bis 64 Wohneinheiten) nicht ablesen, sondern lediglich ein Bedarf von 6 Bauparzellen bzw. 13 Wohneinheiten. Schließt man jedoch die attraktive Lage der Gemeinde hinsichtlich eines Pendlerwohnortes sowie den demographischen Wandel mit dem drohenden Bevölkerungsrückgang in den nächsten Jahrzehnten insbesondere im gesamten Landkreis Regen sowie die Nachfrage an Bauflächen mit ein, so lässt sich erkennen, dass die Gemeinde hier unbedingt Handlungsbedarf hat, um nicht zuletzt eine Abwanderung, insbesondere junger Familien, zu verhindern und so dem demographischen Wandel entgegenwirken zu können.

Der Gemeinde liegen zurzeit konkret 18 Bewerbungen für dieses Baugebiet bzw. freien Baugrundstücken vor. Durch die Ausweisung dieses Baugebietes mit 26 Bauparzellen könnte den derzeitigen - auch regionalen - Entwicklungstendenzen entgegengewirkt werden und ein Zuzug von jungen Familien sowie auch der Wohnungsbau insbesondere hinsichtlich der Zunahme an Single-Haushalten und auch die Abwanderung bereits ortsansässiger bauwilliger Einwohner (Anfrage von 7 Bauwerbern) verhindert werden.

Der berechnete Bedarf von 6 Bauparzellen bzw. 13 Wohneinheiten wäre durch die Nachfrage der aktuell konkret bestehenden 18 Bewerbungen (18 Parzellen mit ca. 36 WE) für das vorliegende Baugebiet bereits wieder ausgeschöpft, sodass die Gemeinde wieder keine freien Bauparzellen für weitere Bauinteressenten zur Verfügung hat, wenn nur der ermittelte Bedarf ausgewiesen werden würde.

Eine Ausweisung in zwei Bauabschnitten für das vorliegende Baugebiet birgt die Gefahr der erheblichen Verteuerung der Erschließungsbaumaßnahme, da z. B. die Baustelleneinrichtung ein zweites Mal anfallen würde. Außerdem liegt im Bereich eines möglichen zweiten Bauabschnittes, dass auch für den ersten Bauabschnitt erforderliche Regenrückhaltebecken. Deshalb wird auf eine Ausweisung in zwei Bauabschnitten verzichtet.

Allerdings legt die Gemeinde auf den geplanten Bebauungsplan einen Bauzwang nach Erwerb eines Grundstückes von 5 Jahren mittels notarieller Beurkundung fest. Somit kann verhindert werden, dass Baugrund zur „Vorratshaltung“ wie zum Beispiel als Geldanlage oder für die kommenden Familiengenerationen „aufzuheben“ genutzt wird und somit „nicht nutzbare“ Baulücken entstehen.

Aus diesen genannten Gründen wird die Ausweisung von 26 Bauparzellen mit ca. 60 bis 64 Wohneinheiten als plausibel angesehen.

## 4. Beschreibung des Baugebietes

### 4.1. Lage/Zuschnitt/Umgebung

Das geplante Baugebiet liegt am Nordostrand des Ortes, auf der Geländekuppe mit dem Flurnamen - Marteräcker- und einem Teil des Nordosthanges im Osten. Die drei Grundstücksstreifen, Fl. Nr. 218 mit 218/1 und 218/3, Fl. Nr. 220 und Fl. Nr. 221 erstrecken sich in Ost-Westrichtung bis zu 320 m Länge. Die Geländestreifen sind flächenbezogen untereinander mit Geländeranken höhenmässig abgesetzt. Sie weisen Grundstückstiefen von 10 m bis 39 m auf. Mit seinen Geländeneigungen von ca. 5% nach Südwesten im westlichen Baugebietsbereich und bis zu 20% im Nordosten nach Nordosten zeigt das geplante Baugebiet seine sehr bewegte Topografie auf.

Den Westrand bildet die Staatsstrasse ST 2136 Patersdorf-Teisnach, der mit einer zusätzlichen Strassenanbindung mit dem Baugebiet geplant ist. Die Geländeranken im Plangebiet sind teilweise bewachsen und sollen, so weit als möglich, erhalten und geschützt werden. An der Nordostecke schliesst eine Nadelbaum-Monokulturfläche an, nach Norden weitere abgesetzte Grünlandstreifen. Den Südrand des Baugebiets bildet die durchgängige Wohnbebauung des Baugebietes Marteräcker mit der vorhandenen Erschliessungsstrasse mit der gleichen Bezeichnung.

### 4.2. Vorhandene Nutzung

Geprägt wird der Vorhabensbereich durch Heckenzüge, die entlang der Flurgrenzen von Osten nach Westen zwischen den intensiv genutzten Wiesenflächen auf Böschungen oder Ranken stocken und im Osten an Wald anschließen. Darüber hinaus finden sich weitere Ranken im Vorhabensbereich ohne Gehölzbestände jedoch mit Gras-/Krautflur bestanden.

### 4.3. Betroffene Grundstücke

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „WA MARTERÄCKER – ERWEITERUNG I“ in Patersdorf umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Patersdorf:

<u>Fl.Nr.</u>	<u>Eigentumsart/Nutzung</u>	<u>Grundstücksgrösse</u>
218/2	Eigentum Gemeinde Patersdorf - Intensivgrünland	802 m <sup>2</sup>
218	Eigentum Gemeinde Patersdorf - Intensivgrünland	6.409 m <sup>2</sup>
218/3	Eigentum Gemeinde Patersdorf – Intensivgrünland	1.598 m <sup>2</sup>
220	Privateigentum-Intensivgrünland	9.474 m <sup>2</sup>
221	Eigentum Gemeinde Patersdorf – Intensivgrünland	7.382 m <sup>2</sup>
223	Privateigentum – Intensivgrünland	4.698 m <sup>2</sup>
231 Teilfläche	Freistaat Bayern - Staatsstrasse ST 2136	365 m <sup>2</sup>

Gesamtfläche BBPL „WA MARTERÄCKER – ERWEITERUNG I : 30.719 m<sup>2</sup>

= ca. 3,07 ha

#### 4.4. Biotope

Im Planbereich und entlang dem Nordrand sind folgende Biotope kartiert:

*Biotopkartierung (Flachland) – Biotopkartierung Bayern:*

*Biotop Nr. 6943-0092-007      Gehölzstrukturen in Patersdorf*  
*Hecken naturnah (40%)*  
*Feldgehölz naturnah (30%)*  
*Initiale Gebüsche und Gehölze (30%)*

*Biotop Nr. 6943-0092-006      Gehölzstrukturen in Patersdorf*  
*Hecken naturnah (40%)*  
*Feldgehölz naturnah (30%)*  
*Initiale Gebüsche und Gehölze (30%)*

Die Biotopteilfläche 007 am Nordrand des Baugebiets soll erhalten und geschützt werden. Aus den erreichbaren Unterlagen konnten für die Teilfläche 006 eine Fläche von 2.020 m<sup>2</sup> ermittelt werden, die ausgeglichen werden muss. Diese Biotopteilfläche wurde im Jahr 1985 kartiert. Der tatsächliche schützenswerte Bereich dieser Teilfläche ist durch die jahrelange intensive landwirtschaftliche Nutzung mit Düngung auf weniger als die Hälfte der kartierten Fläche reduziert vorhanden. Die nördliche Teilfläche 007 wird Bestandteil der ökologischen Ausgleichsfläche.

#### 4.5. Geländebeschreibung

Die derzeitigen Grünland-Geländestreifen haben Hangneigungen von 5% im Westen bis zu 20% im Osten. Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von 495 – 514 m ü.N.N.

Die 3 Geländestreifen werden augenscheinlich seit längerer Zeit landwirtschaftlich intensiv genutzt. Gleichgestaltete Grünlandstreifen schliessen nach Norden an.

Die Westgrenze bildet die Staatstrasse ST 2136 – Patersdorf-Teisnach. An der Nordostecke schliesst eine weitläufige Waldfläche an. Den Südrand bildet die Erschliessungsstrasse -Marteräcker- mit den südlich entlang aufgereiht bestehenden Wohn- und Nebengebäuden des Wohngebiets -Marteräcker-.

#### 4.6. Ökologische Ausgleichsmassnahmen

Der durch die Wohngebietsausweisung notwendige Eingriff in die Natur wird im nachfolgenden Umweltbericht untersucht und bewertet. Aufgrund des Flächenverbrauches durch notwendige Überbauungen und dem entfallenden Biotopstreifen sind Ausgleichsmassnahmen nach den gültigen Naturschutzgesetzen erforderlich.

## 5. Planinhalte

### 5.1. Grundsätzliches Konzept

Im Planungsgebiet soll ein allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO ausgewiesen werden.

Hiermit soll eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit für die bestehende Nachfrage nach Wohnbauflächen am Hauptort geschaffen werden und ein Beitrag zur städtebaulichen geordneten Siedlungsentwicklung sowie einer guten Durchmischung der Altersstruktur und einer Abwanderung insbesondere junger Familien geleistet werden.

### 5.2. Verkehrskonzept und Erschließung

Verkehrstechnisch wird das geplante Wohngebiet mit nur einer zusätzlichen Anbindung an die Staatsstrasse im Westen und der bestehenden Anbindung mit der Erschliessungsstrasse -Marteräcker- überörtlich angebunden. Der östliche Bereich wird mit einer Verlängerung der Erschliessungsstrasse - Marteräcker- mit Wendehammer verkehrlich angebunden.

Beide Wohnstrassen werden multifunktional in schmaler Bauweise mit Fahrbereich und mit begleitendem, überfahrbarem Multifunktionalweg vorgesehen. Die Tragkraft der Fahrbahn und des Gehweges sollen auf mind. 10 to Achslast ausgelegt werden.

Der Gehweg entlang der Ostseite der Staatsstrasse wird mit abgesetztem Grünstreifen zur Strasse hin bis zur neuen Kreuzung Staatsstrasse/Schulstrasse verlängert. Der Fussgängerüberweg über die Staatsstrasse mit Ampelregelung soll weiter nördlich an den südlichen Kreuzungsrand verlegt werden.

### 5.3. Städtebauliches Konzept

Die Region und auch die Gemeinde Patersdorf unterliegen zurzeit einer zunehmenden Überalterung und einem Rückgang der Bevölkerungszahlen. Die Gemeinde Patersdorf möchte dieser negativen demographischen Entwicklung gezielt entgegenwirken, was sich durch vorliegendes Baugebiet anbietet. Um den derzeit entstandenen Engpass an Wohnbauland zu umgehen bzw. die nach wie vor rege Nachfrage nach potenziellen Bauflächen, sind fehlende Bauflächen demnach in der weiteren Umgebung zu schaffen, da ein Innenentwicklungspotential aus den oben genannten Gründen nicht möglich ist (s. a. Bedarfsermittlung).

Das geplante allgemeine Wohngebiet mit seinen 27 Baukörpern, sowohl für ein Heizwerk, 2 Parzellen für Wohnungsbau und 24 Parzellen für Einzel- bzw. Doppelhäuser, schafft an dieser Stelle des Hauptortes eine geschlossene Bebauung sowie eine städtebauliche Abrundung im Nordosten von Patersdorf. Die Anordnung und Ausrichtung der geplanten Bebauung soll sich überwiegend an das bestehende Gelände bzw. seinen Höhenlinien angleichen. Auffüllarbeiten werden notwendig, um einen gleichmäßigen Verlauf des Geländes erlangen zu können. Als Übergang zum angrenzenden Freiraum mit landwirtschaftlichen Flächen sowie bestehende Waldfläche wird die notwendige Ausgleichsfläche direkt am nördlichen bzw. nordöstlichen Bereich des geplanten Baugebietes angegliedert.

Am nord-westlichen Bereich des Baugebiets soll ein Heizwerk (Biomasse) mit Nahwärmenetz errichtet werden. Neben den Bauparzellen sollen vorrangig die nachfolgenden gemeindlichen Gebäude abgeschlossen werden:

- Grundschule Patersdorf, Schulstraße 7
- Mehrzweckhalle Patersdorf, Schulstraße 7
- Kindergarten Patersdorf, Schulstraße 9
- Kinderkrippe Patersdorf (in Planung, Bau 2024/25), Schulstraße 11

- Feuerwehrgerätehaus Patersdorf, Schulstraße 13
- Gemeindebauhof Patersdorf, Schulstraße 15
- Rathaus Patersdorf, Martinsplatz 10

#### Art und Maß der baulichen Nutzung

Durch die geplanten unterschiedlichen Nutzungen ist es notwendig das Baugebiet in zwei unterschiedliche Nutzungstypen WA I und WA II und zusätzlich für Flächen für Versorgung zu unterteilen.

Im Planungsgebiet wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,3 sowie eine Geschossflächenzahl von max. 0,6 festgesetzt. Durch diese Festsetzungen kann eine geeignete, angemessene Bebauung ermöglicht und gleichzeitig die Auswirkungen auf das Umfeld ausreichend minimiert werden.

Im WA I sind Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Im WA II sind Mehrfamilienhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss zulässig.

Durch die Festsetzung von einer maximalen Anzahl von Vollgeschossen und einer maximalen Wand- bzw. Firsthöhe wird eine angemessene Gebietsentwicklung mit Blick auf das städtebauliche Umfeld erreicht und die Auswirkungen auf das landschaftliche Umfeld können verträglich gestaltet werden. Die Differenzierung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse und der dementsprechenden Wandhöhe ergibt sich überwiegend aus dem vorgesehenen Bautyp und auch in Bezug auf die Hanglage des Gebietes. Die festgesetzten Wandhöhen ermöglichen eine städtebaulich geordnete Höhenentwicklung unter Berücksichtigung der Hanglage und Ortsrandlage sowie einer harmonischen Entwicklung des Baugebiets, um einen verträglichen Übergang zu den bestehenden Siedlungsstrukturen zu erhalten.

Aus städtebaulichen Gründen und um auch dem ermittelten Bedarf und aktuellen Wohnentwicklung zu entsprechen, wird für das Planungsgebiet die maximal zulässige Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude für Einzel- und Doppelhäuser auf maximal zwei beschränkt. Für die Mehrfamilienhäuser wird eine maximale Anzahl von sechs bis acht Wohneinheiten pro Gebäude festgesetzt.

Diese Einschränkungen sind aus städtebaulicher Sicht in Abwägung aller Belange erforderlich, da hiermit eine der Lage am Ortsrand von Patersdorf angemessene Bebauung sichergestellt werden soll. Vorrangig sollen im Planungsgebiet Einzel- bzw. Doppelhäuser entstehen, da anderweitige höher verdichtete Bauweisen der Ortsrandlage nicht angemessen gerecht werden würden. Den Ansprüchen an sozialen Wohnungsbau und an kleineren Baugrundstücken soll durch zwei mögliche Mehrfamilienhäuser im direkten Anschluss an die Staatsstraße St 2136 im Westen erfolgen.

#### Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die Festsetzung von durchlaufenden Baugrenzen über die entstehenden Baufelder sowie einer offenen Bauweise ermöglicht grundsätzlich flexible Gebäudestellungen innerhalb der einzelnen Parzellen auch zur Nutzung der Sonneneinstrahlung für Photovoltaik- und Warmwasseranlagen. Zudem wird eine geeignete, angemessen verdichtete Bebauung ermöglicht und gleichzeitig werden die Auswirkungen auf das Umfeld hinreichend minimiert. Durch die durchlaufenden Baugrenzen werden die überbaubaren Flächen des Planungsgebietes definiert. Diese halten überwiegend zu den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. den angrenzenden Flächen einen Abstand von 3,00 m ein. Im Bereich der Staatsstraße St 2136 ist die Bauverbotszone mit 20 m zu berücksichtigen.

Die Errichtung der erforderlichen privaten Stellplätze, Carports und Garagen ist im Bereich der vorgesehenen Flächen für Nebenanlagen vorzunehmen.

Aufgrund der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen und der vorhandenen Hanglage ist es notwendig, Festsetzungen zur Modellierung des natürlichen Geländes zu treffen. Mit den getroffenen Maßgaben

kann eine ortsverträgliche Geländemodellierung ermöglicht werden, gleichzeitig, aber auch zu starken Terrassierungen der einzelnen Parzellen vermieden werden. Dementsprechend werden für das Planungsgebiet Auffüllungen und Abgrabungen des natürlichen Geländes sowie auch die Anlage von Stützmauern begrenzt, damit eine landschaftsverträgliche Geländeentwicklung gewährleistet werden kann. Diese Festsetzungen gelten nicht für erforderliche Aushubarbeiten für Gebäude und deren Fundamente.

#### Dachgestaltung

Zur weiteren besseren ortsverträglichen Einbindung werden Maßgaben zur Gestaltung von Dächern sowie Dachgauben getroffen. Außerdem werden Vorgaben zu Materialien und Farbgestaltung der Dachflächen definiert.

Die gewählten Gebäudehöhen lassen sowohl die Entwicklung von Gebäuden mit Sattel-, Walm- oder Pultdach zu. Durch die getroffenen Festsetzungen kann dennoch auch den unterschiedlichen Wünschen der Bauwilligen an die Gestaltung der individuellen Gebäude Rechnung getragen werden.

#### Garagen und Stellplätze

Zur städtebaulich geordneten Entwicklung von Garagen, Carports und Stellplätze im Planungsgebiet werden Maßgaben über die Anzahl der nachzuweisenden Flächen für den ruhenden Verkehr und deren Gestaltung getroffen. Patersdorf verfügt über keine separate Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung (Stellplatzsatzung). Die Stellplätze, laut Festsetzung mindestens ein Stellplatz pro Wohneinheit für Einzel- und Doppelhäuser sowie 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit für Mehrfamilienhäuser sind entsprechend nachzuweisen. Außerdem werden Maßgaben über die Gestaltung von Garagen und Carports sowie Stellplätzen getroffen. Für die Zufahrtbereiche zu Garagen und Carports sowie Stellplätzen wird die wasser-durchlässige Ausführung festgesetzt. Somit wird ein Beitrag zur Minimierung der Versiegelung und der weiterhin möglichen Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens im Planungsgebiet geleistet.

### **5.4. Grünordnungskonzept**

#### *5.4.1. Artenschutz*

Das Büro Team Umwelt und Landschaft – Landschaftsplanung + Biologie GbR aus Deggendorf wurde mit der Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt. Der Erläuterungstext vom 27.03.2023 kommt dabei zu folgendem Ergebnis.

Vom geplanten Vorhaben können sich aufgrund Lage und Art des Vorhabens und unter Berücksichtigung der umgebenden Habitatausstattung Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten ergeben. Die Bewertung erfolgt anhand einer worst-case-Betrachtung.

Nach näherer Analyse sind (ohne Vermeidungsmaßnahmen) Auswirkungen auf die Artengruppe der Fledermäuse, Reptilien und Vögel sowie der Haselmaus möglich.

Durch eingriffsmindernde Maßnahmen sowie vorgezogene Maßnahmen werden potenzielle Beeinträchtigungen für die Arten und Artengruppen so weit minimiert, dass die ökologische Funktion, der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird. Auch mögliche Störwirkungen führen unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht zu Verschlechterungen des Erhaltungszustands lokaler Populationen dieser Artengruppen.

#### *5.4.2. Maßnahmen zur Grünordnung*

Zur Ein- und Durchgrünung des allgemeinen Wohngebietes werden private grünordnerische Maßnahmen festgesetzt. Randeingrünungen müssen die gesetzlichen geltenden Grenzabstände (AGBGB) einhalten.

Nach Art. 7 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen

1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen

„Kies- oder Schottergärten“ wie auch -teillflächen sind - mit Ausnahme von bis zu ca. 50 cm breiten Traufstreifen entlang von Gebäudefassaden - daher nicht zulässig.

Aufgrund der landschaftlichen Lage werden Maßgaben zur Gestaltung ggf. Aufschüttungen/Abgrabungen sowie Stützmauern getroffen, so dass eine verträgliche Einbindung in das Umfeld gewährleistet ist. Zaunsockel sind aus ökologischen Gründen nicht zulässig. Zaunsäulenbefestigung nur mittels Einzelfundamenten. Im Sinne der landschaftlich, naturräumlich angemessenen Entwicklung wird die Verwendung von landschaftsraum-untypischen Koniferen und Hecken aus Nadelgehölzen als nicht zulässig festgesetzt. Außerdem werden zur Kompensation des Eingriffes und in Bezug auf den Artenschutz Kompensationsmaßnahmen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festgesetzt.

### **5.5. Ver- und Entsorgung**

~~Das in Patersdorf vorhandene gesicherte Trinkwasserversorgungsnetz (Fernwasseranschluss), einschl. Löschwasserversorgung, das Schmutzwasserkanalnetz, das Strom- und Telekommunikationsnetz werden in das Baugebiet verlängert.~~

#### *5.5.1. Trinkwasser*

Das in Patersdorf vorhandene gesicherte Trinkwasserversorgungsnetz (Fernwasseranschluss), einschl. Löschwasserversorgung, wird erweitert.

#### *5.5.2. Abwässer*

Die anfallenden Abwässer aus dem geplanten Baugebiet werden im Trennsystem gesammelt. Das Schmutzwasser wird im südwestlichen Bereich in das erweiterte Kanalnetz der Gemeinde Patersdorf eingeleitet, ebenso das Oberflächenwasser. Im Nordrand der Bebauung und im gesamten östlichen Bereich werden die Oberflächenwässer in dem talseitig liegenden Regenrückhaltebecken gesammelt und dann dem Vorfluter zugeführt.

Den 27 Bauparzellen werden der Einbau von mindestens 5 m<sup>3</sup> umfassenden Regenwasserzisternen vorgeschrieben. Dieses minderte ebenfalls den schnellen Abfluss des Oberflächenwassers.

#### *5.5.3. Stromversorgung*

Der Anschluss an das Stromnetz ist über Erdkabel und in Abstimmung mit dem Bayernwerk auszuführen.

#### *5.5.4. Telekommunikations-/Breitbandversorgung*

Im Erweiterungsgebiet des WA Marteräcker sind keine vorhandenen Anlagen bekannt. Die notwendigen Einrichtungen werden mit der allgemeinen Erschliessung des Baugebiets neu erstellt.

#### *5.5.5. Abfallbeseitigung*

Die Abfallbeseitigung ist durch den Zweckverband Donau-Wald (ZAW) sichergestellt. Die entsorgungstechnischen Vorgaben des Zweckverbandes sind von den Bauherren zu beachten. Wieder verwertbare Abfallstoffe und Grünabfälle werden im gemeindlichen Wertstoffhof gesammelt, recycelt bzw. fachgerecht entsorgt.

Die Erschließungsstraße ausgehend von der Staatsstraße im Westen, welche im Süden in der Erschließungsstraße „Marteräcker“ mündet, sowie die zweite Stichstraße Richtung Nordosten, mit Wendehammer, können von den Entsorgungsfahrzeugen uneingeschränkt befahren werden. Die kurze Stichstraße in Richtung Osten ist für Entsorgungsfahrzeuge nicht befahrbar, somit sind die Behältnisse, an der Hauptstraße aufzustellen, damit diese entleert werden können.

### **5.6. Denkmalschutz**

Baudenkmäler sind nach Art. 4 DSchG von den Eigentümern, von den sonst dinglicher Verfügungsberechtigten von Baudenkmälern oder durch den unmittelbaren Besitzer zu erhalten.

Nach Art. 5 DSchG sollen Baudenkmäler soweit möglich entsprechend ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung genutzt werden. Ist dies nicht möglich, soll eine Nutzung gewählt werden, die eine möglichst weitgehende Erhaltung der Substanz auf die Dauer gewährleistet.

Wer Baudenkmäler beseitigen, verändern oder an einen anderen Ort verbringen oder geschützte Ausstattungstücke beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder aus einem Baudenkmal entfernen will, bedarf nach Art. 6 DSchG einer Erlaubnis. Außerdem ist nach Art. 6 DSchG eine Erlaubnis notwendig, wer in der Nähe von Baudenkmälern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann.

Nach Art. 8 Abs. 1 DSchG gilt, wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Nach Art. 8 Abs. 2 BayDSchG gilt, dass die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Bei der Bewertung von potenziellen Baugebieten ist nach Art. 2 DSchG zu prüfen, ob im Geltungsbereich bzw. im Nahbereich Bau- und /oder Bodendenkmäler vorhanden sind.

Im Planungsgebiet selbst sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Ca. 200 m weiter südwestlich liegt die Pfarrkirche St. Martin, welche als Baudenkmal mit der Nr. D-2-76-134-1 eingetragen ist. Hier liegt auch Bodendenkmal „Untertägige Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Martin mit zugehörigem aufgelassenem historischem Friedhof in Patersdorf, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen“ mit der Nr. D-2-6943-0021.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Bodendenkmäler bekannt. Der ungestörte Erhalt eventueller Denkmäler hat aus Sicht des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Grundsätzlich ist jedoch der Art. 8 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Bodeneingriffe sind daher auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Auch sind keine Baudenkmäler bekannt. Im weiteren Umkreis sind ebenfalls keine Bodendenkmäler bekannt. Ca. 200 m weiter südwestlich liegt die Pfarrkirche St. Martin, welche als Baudenkmal mit der Nr. D-2-76-134-1 eingetragen ist. Hier liegt auch Bodendenkmal „Untertägige Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Martin mit zugehörigem aufgelassenem historischem Friedhof in Patersdorf, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen“ mit der Nr. D-2-6943-0021. Das geplante Baugebiet hat keine negativen Auswirkungen auf die Kath. Pfarrkirche.

### 5.7. Abwehrender Brandschutz

Der Brandschutz wird durch die örtlich zuständige Feuerwehr Patersdorf sichergestellt. Weitere Kräfte können nach Bedarf entsprechend der vorhandenen Alarmplanung des Landkreises Regen für die Gemeinde angefordert werden. Somit stehen für den Bereich ausreichende Einsatzmittel und Kräfte in der erforderlichen Hilfsfrist zur Verfügung.

Die Löschwasserversorgung wird durch die vorhandene Wasserversorgungsleitung bzw. durch den Ausbau dieser sichergestellt. Die Standorte von Hydranten und Löschwasserentnahmestellen sind mit dem örtlich zuständigen Feuerwehrkommandanten abgestimmt worden und sind im Bebauungsplan dargestellt.

### 5.8. Immissionen / Emissionen

~~Mit dem Aufstellungsverfahren zu diesem Bebauungsplan wurde ein schalltechnisches Gutachten angefordert. Der immissionstechnische Bericht des Büro ifb Eigenschenk vom 13.09.2021 (Nr. 3111151) wird Bestandteil des Bebauungsplanes.~~

~~Bei der schalltechnischen Untersuchung wurden Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch~~

- ~~• den Strassenverkehr und~~
- ~~• den Sportanlagenlärm~~

~~hervorgerufen werden.~~

~~Die prognostizierten Beurteilungspegel wurden mit dem Beiblatt zum Teil 1 der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) genannten Orientierungswerten und den Immissionsgrenzwerten der 16.BImSchV und der 18.BImSchV verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzung zugeführt werden kann. Ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes zu verletzen. Die Berechnungsergebnisse sind in den Anlagen 4 und 5 des Berichtes dargestellt.~~

~~Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass an den Parzellen 1, 10, 11, 12 und 13 Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV an einigen Fassaden nicht ausgeschlossen werden können.~~

~~An den Fassaden mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV wird eine grundrissorientierte Planung (Verzicht von schützenswerten Wohnräumen an den lärmbeaufschlagten Fassaden) empfohlen.~~

~~Ist aus planerischen Gründen eine solche Grundrissorientierung nicht möglich sein, kann alternativ der Verbau von Schallschutzfenstern im Zusammenspiel mit einer schallgedämmten Wohnraumlüftung vorgesehen werden. Es muss jedoch sichergestellt sein, dass z.B. Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Arbeitszimmer durch Fenster an einer ruhigen Fassade belüftet werden können. Im Tagzeitraum sind den Berechnungen zufolge, an allen Ostfassaden ausreichend geschützte Aussenwohnbereiche vorhanden.~~

#### Aktiver Schallschutz:

~~Aufgrund der beengten Verhältnisse kann entlang der Staatsstrasse kein aktiver Lärmschutz in Form einer Schallschutzwand oder eines Lärmschutzwalles errichtet werden. Ausserdem würden diese Lärmschutzanlagen die Funktion der Sichtdreiecke bei den Zufahrten behindern. Das dörfliche Ortsbild wäre zudem durch diese Lärmschutzanlagen stark gestört.~~

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch das Ingenieurbüro „IFB Eigenschenk GmbH“ ein schalltechnisches Gutachten mit der Auftragsnr. 3230022 mit Datum vom 13.03.2023 erstellt, dieser wird Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes.

Dabei wurden Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich der Planung durch den Straßenverkehr als auch durch den Sportanlagenlärm hervorgerufen werden.

Die prognostizierten Beurteilungspegel wurden mit dem Beiblatt 1 zum Teil 1 der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet (WA) genannten Orientierungswerten und den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV und der 18. BImSchV verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehen Nutzung zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes zu verletzen. Die Berechnungsergebnisse sind in den Anlagen 4 und 5 des Schallgutachtens dargestellt.

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass an den Parzellen 1, 10 und 12 Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an einigen Fassaden nicht ausgeschlossen werden können.

An den Fassaden mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV wird eine grundrissorientierte Planung (Verzicht von schützenswerten Wohnräumen an den lärmbeaufschlagten Fassaden) empfohlen.

Sollte aus planerischen Gründen eine grundrissorientierte Planung nicht möglich sein, ist alternativ auf den Verbau von Schallschutzfenstern mit einer schallgedämmten Wohnraumlüftung zurückzugreifen oder es ist sicherzustellen, dass (z. B. Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Arbeitszimmer) durch Fenster an einer ruhigen Fassade belüftet werden können.

Im Tagzeitraum sind den Berechnungen zu Folge, an allen Ostfassaden ausreichend geschützte Außenwohnbereiche vorhanden.

#### Aktiver Schallschutz:

Auf Grund der beengten Verhältnisse kann entlang der Straße kein aktiver Lärmschutz in Form einer Lärmschutzwand oder Lärmschutzwall errichtet werden. Außerdem würden diese Anlagen die Funktion der angewandten Sichtdreiecke stören. Zudem würde die Errichtung eine Lärmschutzanlage das Ortsbild beeinträchtigen.

## **5.9. Klimaschutz**

Mit Inkrafttreten der Klimaschutznovelle müssen Bauleitpläne Aussagen zum Klimaschutz treffen. Dieses Ziel wurde auch in § 1, Abs. 5 des Baugesetzbuches integriert. Die Planungsfläche liegt erkennbar in keiner Frischluftschneise.

Die Erweiterungsflächen lassen keine erheblichen, nach aussen wirkenden Klimaeinflüsse erwarten. Die bereits bestehenden Einflüsse auf das Klima aus dem bereits bebauten Wohngebiet werden in Bezug auf das Kleinklima leicht verstärkt.

### 5.10. Flächen und Daten

Fläche des Geltungsbereiches:

Alle Flächen entstammen Katasterauszügen des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freyung, Aussenstelle Zwiesel, bzw. wurden elektronisch aus den digitalen Flurkarten ermittelt.

WA Wohnbaufläche – 27 Parzellen	21.399 m <sup>2</sup>
Strassenflächen mit integriertem Gehweg	2.032 m <sup>2</sup>
Wirtschaftswege	206 m <sup>2</sup>
anteilige Fläche Staatsstrasse mit öffentlicher Grünstreifen	513 m <sup>2</sup>
Öffentlicher Gehweg entlang Staatsstrasse	219 m <sup>2</sup>
<u>Ökologische Ausgleichsfläche + Regenrückhaltebecken</u>	<u>6.350 m<sup>2</sup></u>
Gesamtfläche Geltungsbereich	30.719 m <sup>2</sup>

## V. Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

#### 1.1. WA 1



2 WHG

= Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4, Abs. (1) BauNVO <sup>1</sup>

mit max. 2 Wohnungen je Parzelle

#### 1.2. WA 2



6 WHG

= Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4, Abs. (1) BauNVO <sup>1</sup>

mit max. 6 – 8 Wohnungen je Parzelle

### 2. Mass der baulichen Nutzung

GRZ 0,3 = max. Grundflächenzahl je Parzelle: 0,30

GFZ 0,6 = max. Geschossflächenzahl je Parzelle: 0,60

II = max. 2 Vollgeschosse,  
Nebengebäude eingeschossig

II + D = max. 2 Vollgeschosse + ausgebautes DG,  
Nebengebäude eingeschossig

H + I + D = max. 2 Vollgeschosse (H= talseitiges Hanggeschoss)  
+ ausgebautes DG, Nebengebäude eingeschossig

<sup>1</sup> BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990, i. d. Neufassung vom 21.11.2017

<sup>2</sup> BayBO – Bayerische Bauordnung in der Fassung vom 03.11.2017

### 3. Bauweise

o = offen, nur Einzelhäuser zulässig

### 4. Abstandsflächen

die gesetzlich vorgegebenen Abstandsflächen nach Art. 6, Abs. (5) Satz 1 der BayBO<sup>2</sup> sind einzuhalten

### 5. Gestaltung der baulichen Anlagen

#### 5.1. Hauptgebäude – Wohngebäude

Hauslänge/-breite: ein Seitenlängenverhältnis der Wohngebäude von Gebäudebreite / Gebäudelänge von mind. 1 : 1,3 ist einzuhalten

Dachformen: Satteldächer 21° bis 30° Dachneigung

Walmdächer 15° bis 25° Dachneigung

Pulldächer 12° bis 18° Dachneigung

Dachdeckung: naturrote / anthrazitfarbene Ziegel- / Dachplatten-Deckungen

Dachüberstände: Sattel- und Pulldächer:

Traufen mind. 0,80 m / max. 1,30 m

Ortgänge mind. 0,90 m / max. 1,50 m

Walmdächer:

Traufen mind. 0,20 m / max. 0,50 m

Kniestock: bei II: unzulässig, nur 50 cm konstruktiver Kniestock zulässig

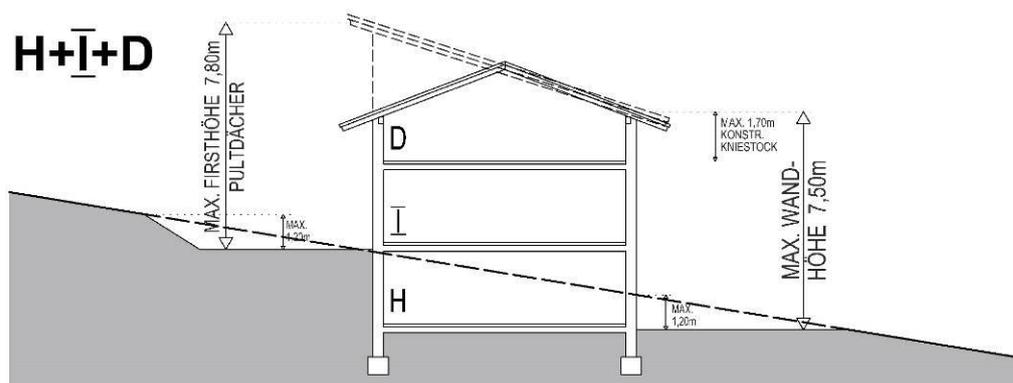
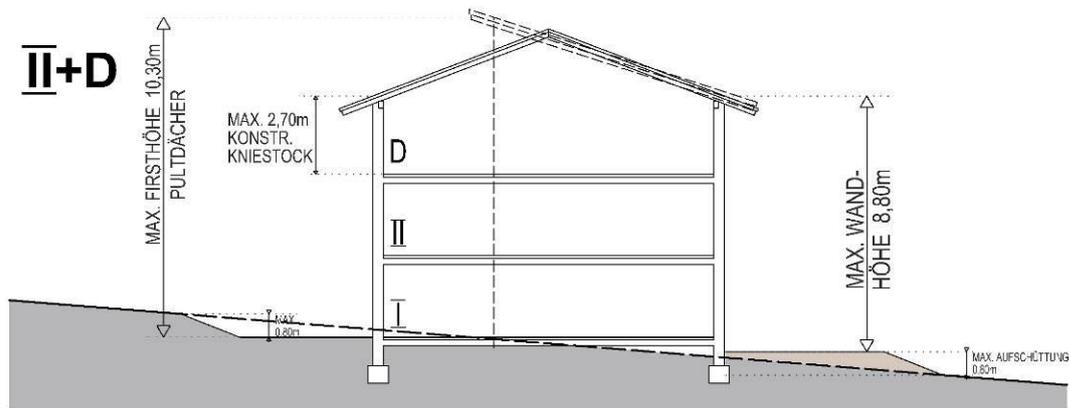
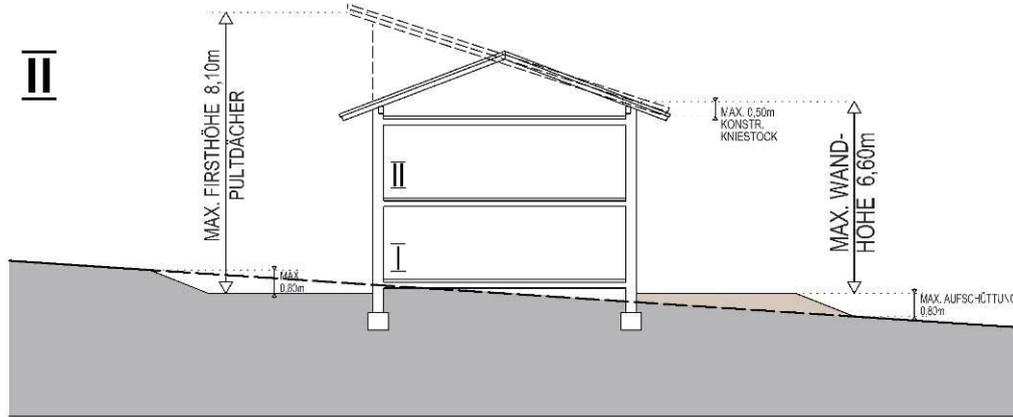
bei II + D: max. 2,70 m  
gemessen von FFOK DG bis Schnittpunkt Aussenwand / Oberkante Dachhaut; Trauf- / Kniestockflächen sind zu befenstern.

bei H + I + D :max. 1,70 m  
gemessen von FFOK DG bis Schnittpunkt Aussenwand / Oberkante Dachhaut;

- Dachgauben: zulässig ab 25° Dachneigung  
max. 2 Gauben pro Gebäudelängsdachseite, Abstand zueinander mind. 1,50 m, Abstand vom seitlichen Dachrand mind. 2,50 m mit je max. 2,0 m<sup>2</sup> stirnseitiger Ansichtsfläche
- Gegengiebel: untergeordnete Stand- und Zwerchgiebel mit einer max. Ansichtsbreite von ¼ der Gebäudelänge im inneren Gebäudedrittel zulässig. Die Firsthöhe eines Stand- oder Zwerchgiebels muss mind. 50 cm unter dem Gebäudehauptfirst liegen.
- Wandhöhen: **bei I (Trafostation/Heizwerk): max. zul. Wandhöhe talseitig 3,50 m**  
bei II: max. zul. Wandhöhe: talseitig 6,60 m  
bei II + D :max. zul. Wandhöhe: talseitig 8,80 m  
bei H + I + D: max. zul. Wandhöhe: talseitig 7,50 m  
jeweils gemessen ab geplantem Gelände bis Schnittpunkt Aussenwand / Dachhautoberseite
- Firsthöhen Pultdächer: **bei I: max. zul. Firsthöhe: 5 m**  
bei II: max. zul. Firsthöhe: ~~40,00~~ 8,10 m  
bei II + D: max. zul. Firsthöhe: ~~44,00~~ 10,30 m  
bei H + I + D: max. zul. Firsthöhe: 7,80 m  
jeweils gemessen ab geplantem Gelände bis Schnittpunkt Aussenwand / Dachhautoberseite

**Schnittzeichnungen zu Ziff. 5.5.1 – Kniestock / Wandhöhen:**

ohne Masstab



## 5.2. Nebengebäude

Nebengebäude wie Garagen, Schuppen, Carports, etc. sind in Dachneigung und Dacheindeckung dem Hauptgebäude anzupassen,

Dachform: geneigte Dächer  
Wandhöhe: max. 3,40 m  
jeweils bergseitig gemessen ab geplantem Gelände  
bis Schnittpunkt Aussenwand – Dachhautoberseite

oder

Dachform Flachdach, eben  
max. Wandhöhe / Einfahrtsseite 3,20 m  
jeweils bergseitig gemessen ab geplantem Gelände  
bis OK – Attikadachrand

## 6. Stellplätze / Aufstellflächen / Garagenzufahrten

Stellplätze: pro Wohnbauparzelle in WA 1 sind mind. 2 Stellplätze auf jedem Grundstück nutzbar herzustellen; zusätzlich sind mind. 1 Stellplatz/Parzelle auf privaten Grünflächen als Längsparkplatz entlang Erschliessungsstrasse

in WA 2 sind je Wohnung 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen und nutzbar herzustellen

Aufstellplätze: vor Garagen mind. 6,00 m tief,

Garagenzufahrten: max. Länge der Zufahrt: 7,50 m

## 7. Einfriedungen

Einfriedungen: Holz- und Maschendrahtzäune sind zulässig;

Holzstaketen- oder Hanichelzäune entlang den Strassenseiten, ohne Sockel, max. h= 1,10 m, Bodenabstand mind. ~~10~~ 15 cm

Mindestabstand Holzzaun zu Erschliessungsstrassen: 3,00 m vom Fahrbahn- / Gehwegrand

Aufstellflächen vor Garagen dürfen nicht eingezäunt werden

## 8. Grenzabstände

Grenzabstände: Nebengebäude dürfen auf Abstand zur Nachbargrenze bis max. 1,00 m von der Grenze abgerückt errichtet werden. Sie gelten abstandsflächenrechtlich als Grenzgaragen.

## 9. Schallschutz

~~Aktiver Schallschutz: Von der Errichtung eines Lärmschutzwalles, bzw. einer Lärmschutzwand wird abgesehen. → siehe Begründung in Ziff. 4.3.9!~~

### Passiver Schallschutz:

- ~~Die Einhaltung eines Schalldämmmaßes von  $R'_{w,ges}$  von 30 bis 40 dB für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen nach DIN 4108-1:2018-01 wird festgesetzt.~~
- ~~Schlafräume sind möglichst auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten einzuplanen.~~
- ~~Die Anforderungen an die Fassaden können der Anlage 6 des schalltechnischen Berichtes der ifb-Eigenschenk GmbH vom 13.09.2021 mit der BNr. 3111151 entnommen werden.~~

### Passiver Schallschutz:

Die Einhaltung eines Schalldämmmaß von  $R'_{w,ges}$  von 30 bis 38 dB für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 (Parzellen 1, 10 und 12) wird festgesetzt. Schlafräume sind möglichst auf den lärmabgewandten Seiten einzuplanen. Die Anforderungen an die Fassaden kann der Anlage 6 des Schallgutachtens der IFB Eigenschenk GmbH mit der Auftrag Nr. 3230023 entnommen werden. Aus gutachterlicher Sicht ist eine geringfügige Erhöhung des  $R'_{w,ges}$  der Gebäudehülle gegenüber den Mindestanforderungen im Zuge der Planung zu empfehlen, um minimalen Ungenauigkeiten in der Bauausführung entgegenzuwirken.

**Tabelle 9: Anforderungen an die Fassaden (festgesetzte Schalldämmmaße) für die Parzellen 1, 10 und 12 gemäß Schallgutachten der IFB Eigenschenk GmbH mit der Nr. 3230022 - Anlage 6**

Anlage 6: Ermittlung der Anforderung an die Luftschalldämmung der Außenbauteile zu schutzbedürftigen Räumen

Immissionspunkt	Beurteilungspegel		Differenz Tag/Nacht Verkehr	Zuschlag Verkehr	(MAP) maßgeblicher Außenlärmpegel Verkehr	Zuschlag von 3 dB(A) Nr. 4.4.5.7 DIN 4109-2	resultierender maßgeblicher Außenlärmpegel	Lärmbereich nach DIN 4109	Nach DIN 4109 mindestens erf. $R'_{w,ges}$
	Tag Verkehr	Nacht Verkehr							
	$L_{r,A}$	$L_{r,A}$							
Parzelle 1 EG S/W	56	47	9	10	57	3	60	II (56 bis 60 dB)	30
Parzelle 1 1.OG S/W	58	49	9	10	59	3	62	III (61 bis 65 dB)	32
Parzelle 1 EG S/O	36	28	8	10	38	3	41	I ( bis 55 dB)	30
Parzelle 1 1.OG S/O	41	33	8	10	43	3	46	I ( bis 55 dB)	30
Parzelle 1 EG N/O	54	46	8	10	56	3	59	II (56 bis 60 dB)	30
Parzelle 1 1.OG N/O	56	48	8	10	58	3	61	III (61 bis 65 dB)	31
Parzelle 1 EG N/W	61	53	8	10	63	3	66	IV (66 bis 70 dB)	36
Parzelle 1 1.OG N/W	63	55	8	10	65	3	68	IV (66 bis 70 dB)	38
Parzelle 10 EG N/O	56	48	8	10	58	3	61	III (61 bis 65 dB)	31
Parzelle 10 1.OG N/O	58	49	9	10	59	3	62	III (61 bis 65 dB)	32
Parzelle 10 EG S/O	45	37	8	10	47	3	50	I ( bis 55 dB)	30
Parzelle 10 1.OG S/O	46	38	8	10	48	3	51	I ( bis 55 dB)	30
Parzelle 10 EG S/W	54	46	8	10	56	3	59	II (56 bis 60 dB)	30
Parzelle 10 1.OG S/W	56	48	8	10	58	3	61	III (61 bis 65 dB)	31
Parzelle 10 EG N/W	61	53	8	10	63	3	66	IV (66 bis 70 dB)	36
Parzelle 10 1.OG N/W	63	55	8	10	65	3	68	IV (66 bis 70 dB)	38
Parzelle 12 EG Nord	56	48	8	10	58	3	61	III (61 bis 65 dB)	31
Parzelle 12 1.OG Nord	57	49	8	10	59	3	62	III (61 bis 65 dB)	32
Parzelle 12 EG Ost	49	41	8	10	51	3	54	I ( bis 55 dB)	30
Parzelle 12 1.OG Ost	50	42	8	10	52	3	55	I ( bis 55 dB)	30
Parzelle 12 EG Süd	50	42	8	10	52	3	55	I ( bis 55 dB)	30
Parzelle 12 1.OG Süd	51	43	8	10	53	3	56	II (56 bis 60 dB)	30
Parzelle 12 EG West	56	48	8	10	58	3	61	III (61 bis 65 dB)	31
Parzelle 12 1.OG West	57	49	8	10	59	3	62	III (61 bis 65 dB)	32

Die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften können bei der Gemeinde Patersdorf eingesehen werden.

## 10. Höhenlage/Gelände

Geländeaufschüttungen und -abgrabungen sind auf das absolut notwendige Mass zu beschränken.

max. Geländeänderungen:	bei Parz. 1 – 13 :	h= 80 cm
	bei Parz. 14 – 27 :	h= 1,20 m
Stützmauern, max. sichtbare Höhe:	bei Parz. 1 – 13 :	unzulässig
	bei Parz. 14 – 27 :	h= 1,80 m

Stützwände aus Betonfertigteile-Füllsteinen sind unzulässig.

notwendige Geländeböschungen dürfen bis zu einem Neigungsverhältnis l/h = max. 2,5 : 1 hergestellt werden; Mindestabstand der Böschungsränder zur Grundstücksgrenze: 50 cm

## 11. Oberflächenbefestigungen

Befestigungen: Alle privaten befestigten Flächen sind wasserdurchlässig mit mind. 20% offenem Fugenanteil und damit für die Versickerung des Oberflächenwassers geeignet auszubilden.

Vorgeschlagene Beläge:

Granitpflaster, Betonkleinpflaster, DrainstonePflaster, o.ä.

Schwarzdecken: auf privaten Grundstücksflächen unzulässig

Hochborde: unzulässig

Einfassungen: Graniteinzeiler, Granitleistensteine

Stellplätze: Offene Stellplätze auf Privatgrund sind mit Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen herzustellen.

Regenrückhaltung: Je Bauparzelle ist eine Regenwasserzisterne mit mind. 5 m<sup>3</sup> Nutzinhalt dem Regenwasserabfluss aus dem Grundstück vorzuschalten. Das Regenwasser kann zur Gartenbewässerung und WC-Spülung verwendet werden.

## **VI. Textliche Hinweise**

### **1. Duldungspflichten**

#### 1.1. Duldungspflicht privater und öffentlicher Pflanzungen

Die als Pflanzgebot festgesetzten Pflanzungen sind eigenverantwortlich herzustellen. Begrünungsmassnahmen im Bereich öffentlicher Grünflächen sind einschliesslich Ihrer Einflüsse auf die Privatgrundstücke zu dulden.

#### 1.2. Duldungspflicht landwirtschaftlicher Nutzung:

Die durch die ordnungsgemässe Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftretenden Immissionen sind zu dulden.

- Geruchsmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle, sowie beim Einsatz von zugelassenen Pflanzenschutzmitteln,
- Staubmissionen bei der Heu- und Silagegewinnung, beim Ausbringen von Handelsdünger und bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung,
- Lärmimmission beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen, einschliesslich dem notwendigen Nutzverkehrsaufkommen

### **2. Bauzwang**

Nach Erwerb eines Grundstückes wird mittels einer notariellen Beurkundung eine Bebauungsfrist von 3 Jahren festgelegt. Es besteht die Möglichkeit durch den Nachweis eines triftigen Grundes diese Frist auf 5 Jahre zu verlängern. Für die Parzellen 2, 4, 7, 8, 14, 20, 21, und 22, welche im privaten Besitz verbleiben, besteht kein Bauzwang.

## VII. Planliche Festsetzungen

### 1. Geltungsbereich

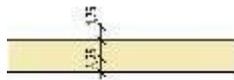


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Nutzungsabgrenzung, hier: Mass der baulichen Nutzung

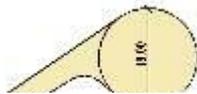
### 2. Verkehrsflächen



Öffentliche Verkehrsfläche mit Angabe der geplanten Ausbaubreite



öffentliche Gehwegfläche höhengleich mit Verkehrsfläche mit Angabe der Ausbaubreite



Wendeplatz in öffentlicher Verkehrsfläche mit Angabe des Aussendurchmessers



Privatweg – private Erschliessungsstrasse mit Angabe der Mindestausbaubreite



öffentlicher Wirtschaftsweg mit Angabe der Mindestausbaubreites



öffentlicher Geh- und Fahrradweg mit Angabe der Ausbaubreite



Sichtdreiecksflächen  
Diese Flächen sind von Bebauungen, Zäunen, Sträuchern, Hecken und niedrigwüchsigen Bäumen freizuhalten.

**3. Art und Mass der baulichen Nutzung:**

3.1.

WA1 2 WHG	II
GRZ	0,30
GFZ	0,60
SD 21°-30° WD 15°-25° PD 12°-18°	0

Allg. Wohngebiet 1 | 2 Vollgeschosse  
 max. 2 Wohnungen

GRZ | max. 0,30

GFZ | max. 0,60

Dachneigungen | Bauweise offen  
 siehe auch Ziff. 5. !

WA2 6 WHG	II+D
GRZ	0,30
GFZ	0,60
SD 21°-30° WD 15°-25° PD 12°-18°	0

Allg. Wohngebiet 2 | 2 Vollgeschosse  
 max. 6 Wohnungen + ausgebautes DG

GRZ | max. 0,30

GFZ | max. 0,60

Dachneigungen | Bauweise offen  
 siehe auch Ziff. 5. !

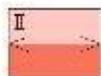
	I+II
EE	
SD 21°-30° PD 12°-18°	

Flächen für Versorgungsanlagen Heizwerk | 3 Vollgeschosse

	I
FLÄCHEN FÜR ELEKTRIZITÄT TRAFOSTATION	

Flächen für Versorgungsanlagen Trafostation | 1 Vollgeschosse

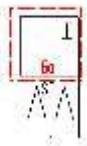
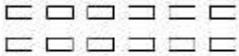
3.2.



Wohnhaus

zulässig max. 2 Vollgeschosse  
 Hauptfirstrichtung parallel zum Mittelstrich  
 Seitenlängenverhältnis  
 Hauslänge : Hausbreite: mind. 1 : 1,3

Drehung Hauptfirstrichtung um 90° möglich bei Beibehaltung Seitenlängenverhältnis und Hauptfirstrichtung parallel zur Gebäudelängsseite

-  Wohngebäude  
 zulässig max. 2 Vollgeschosse + ausgebautes Dachgeschoss  
 Hauptfirstrichtung parallel zum Mittelstrich  
 Seitenlängenverhältnis  
 Hauslänge : Hausbreite: mind. 1 : 1,3  
 Drehung Hauptfirstrichtung um 90° möglich bei Beibehaltung Seitenlängenverhältnis und Hauptfirstrichtung parallel zur Gebäudelängsseite
- 3.3.  festgesetzte Flächen für Nebengebäude (Ga), wie Garagen, Schuppen, etc.  
 +  
 festgesetzte Flächen für Garagenzufahrten / Stellplatz (ST)  
 Stellplatztiefe vor Garage: mind. 6,00 m
- 3.4.  Tiefgarage
- 3.5.  Stellplätze
- 3.6.  Baugrenze
- 3.7. II Höchstgrenze: max. 2 Vollgeschosse  
 II + D Höchstgrenze: max. 2 Vollgeschosse + ausgebautes Dachgeschoss  
 H + I + D Höchstgrenze: max. 1 Vollgeschoss  
 + 1 Hanggeschoss + ausgebautes Dachgeschoss
4.  Ökologische Ausgleichsfläche  
 siehe auch Ziff. IX.!
5.  mit Geh-, Fahrt-, und Leitungsrechten belastet private Grundstücksflächen
6.  Anbauverbotszone mit 20 m zur Staatsstraße

**7.**  Flächen für Versorgungsanlagen

**7.1.**  Erneuerbare Energien - Heizwerk

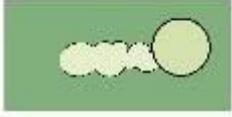
**7.2.**  Fläche für Elektrizität – Trafostation

## VIII. Planliche Hinweise

1.  geplante neue Grundstücksgrenzen
2.  entfallende Grundstücksgrenzen
3.  Höhenlinie
4.  Parzellen-Nummer
5.  geplantes Regenrückhaltebecken  
Grösse nach gesonderter Projektierung
6.  kartierte Biotopfläche
7.  geplanter Löschwasser - Überflurhydranten
8.  Ortsdurchfahrtsschild
9.  ~~geplante Totholz – Steinhaufen~~

## IX. Grünordnerische Festsetzungen

### 1. Grünflächen, Begrünung

- 1.1.  öffentliche Grünfläche mit Pflanzgebot mit zu pflanzenden Bäumen, Leitgehölzen und Sträuchern nach Liste 1 - 3; die im BBPL dargestellten Standorte der Bäume und Gehölze werden empfohlen  
**Der Anteil an Bäumen oder Leitgehölzen muss mind. 20 % erreichen**
- 1.2.  allgemeine Begrünung in privaten Grünflächen und als Haus- und Obstbäume; nach Liste 1  
mind. 1 Baum/Parzelle, **Verwendung von autochthonem Pflanzgut** die im BBPL dargestellten Standorte der Bäume werden empfohlen
- 1.3.  geplanter Standort für zu pflanzende Sträucher auf privaten und öffentlichen Grünflächen nach Liste 3; die im BBPL dargestellten Standorte der Gehölze werden empfohlen, **Verwendung von autochthonem Pflanzgut**
- 1.4.  bestehende und zu erhaltende Bäume- und Baumgruppen
- 1.5.  ökologische Ausgleichsfläche  
Vorbehaltsfläche für Ausgleich der überbauten Biotopflächen  
**Die Ausgleichsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sind gemäß dem Plan „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Ausgleich Fauna“ vom 19.04.2023 des Büros Team Umwelt und Landschaft umzusetzen (s. Anhang). Die Unterlagen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (Erläuterungsbericht, Karte Habitatpotenzial, Karte Maßnahmen Fauna und Karte Ausgleich Fauna) werden Bestandteil des Bebauungs- und Grünordnungsplanes.**  
**Die genannten Maßnahmen zur Vermeidung und die Anlage der CEF-Fläche sind von einer ökologischen Baubegleitung zu überwachen und mittels Kurzberichte zu dokumentieren.**

~~Als kurzfristig entwickelbare Maßnahmen sind im nördlichen Bereich der planlich festgesetzten Ausgleichsfläche, für die Sicherung und den Erhalt der ökologischen Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für die potenziell vorkommenden Zauneidechsen folgende Maßnahmen umzusetzen:~~

- ~~• Auf der Ausgleichsfläche sind mind. 3 kombinierte Totholz-Steinhaufen anzulegen.~~

~~Größe: 2-3 m breit, 5-10 m lang, etwa 1 m hoch~~

~~Die geplanten Sonderstrukturen sind einen Meter tief anzulegen, um die Frostsicherheit zu gewährleisten und somit als Winterquartier geeignet zu sein. Die Vorstecke sind nur oberirdisch und in der Nähe von Gehölzen anzulegen. Die Haufen sollten zueinander einen Abstand von ca. 15 m haben.~~

~~Die Steine der Totholz-/Steinhaufen sollten 60% der Steine eine Körnung von 20 bis 40 cm aufweisen, so dass sich das gewünschte Lückensystem einstellt; im Inneren sollten größere Steine und mit kleineren Gesteinen (10 bis 20 cm) bedeckt werden.~~

- Als Fortpflanzungshabitate sind, um die Gesteinshaufen, Sandkränze anzulegen. Diese sind als Rohboden-Sandstandorte (grabfähigen vegetationslosen, nährstoffarmen und gut besonnte Flächen) anzulegen.

Größe: 2 m breit und eine Dicke von etwa 50 cm

- Zudem sind 4-5 reine Ast- und Reisighaufen als Verstecke und Trittsteine auszubringen. Die Ast- und Reisighaufen sollten verdichtet werden, damit möglichst kleine, für Zauneidechsen noch passierbare Zwischenräume entstehen.

- Pflege dieser Flächen:

Die Offenlandflächen sind im Dreijahresturnus auf jeweils rund 30% der Teilflächen im Winterhalbjahr manuell zu mähen (Motorsense, Balkenmäher), Mulchen ist unzulässig.

Entfernung von Gebüsch und Gehölzen bei zu starker Beschattung, in Abständen von drei bis fünf Jahren. Die Deckung mit Gebüsch und Gehölzen ist auf maximal 25 % zu beschränken. Je nach Wüchsigkeit kann eine Reduzierung und ein Rückschnitt der Gehölze auch früher notwendig werden.

Totholz-Haufen sind nach einigen Jahren mit neuem Totholz zu versehen, da sich dieses im Laufe der Zeit zersetzt. Die Besonnung der Rohboden-Sandstandorte ist durch angepasste Pflege dauerhaft sicherzustellen.



Darstellung für mögliche Standorte der Totholz-Steinhaufen – o. M.

Auf den anderen Bereichen hat eine Extensivierung des Intensivgrünlandes zu erfolgen.

Pflegekonzept Extensivierung für ökologische Ausgleichfläche Ziff. 7.1.5:

- Ausmagerung der Intensivgrünlandflächen mit 2-maliger Mahd / Jahr in den ersten 5 Jahren, dann 1 Mahd / Jahr;
- ab 5. Jahr nur 1 Mahd / Jahr
- Erstschnitt nicht vor 01.07. des Jahres
- Entfernen des Mähgutes
- Keine Düngung und kein Pestizideinsatz

Das noch zu projektierende Regenrückhaltebecken für die Oberflächenwasser ist naturnah zu gestalten und ein Pflegekonzept im Rahmen der Erschließungsplanung festzulegen.

## 2. Positive Pflanzlisten:

Für alle Baum-, Leitgehölz- und Strauchpflanzungen ist ausschliessliches autochtones Pflanzgut zu verwenden.

### 2.1. Liste 1: Bäume

**Laubbäume** - mind. Hochstamm H, STU 14 - 16 cm, mind. 3 x v, m.B.

Quercus robur - Stiel-Eiche  
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn  
Tilia cordata - Winter-Linde  
Acer platanoides - Spitz-Ahorn  
Ulmus glabra - Berg-Ulme  
Quercus robur - Stieleiche  
Fraxinus excelsior – Esche

**Obstgehölze:** Streuobstsorten

Apfel:	Alkmene, Bohnapfel, Boskoop, Brettacher, Fromms Goldrenete, Geflammtter Kardinal, Gravensteiner, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Lohrer Rambur, Maunzenapfel, Muskattrenette, Prinz Albrecht, Purpurroter Cousinot, Riesenboiken, Roter Eiser, Rote Sternrenette, Wachsurenette, Wiltshire, Winterrambur, Winter-Zitronenapfel, Zäbergäu Renette
Birnen:	Alexander Lucas, Bunte Juli, Doppelte Philipps, Frühe von Trevoux, Gelerts Butterbirne, Gute Graue, Kaiser Alexander, Köstliche von Charneux, Madame Verte, Novemberbirne, Roter Williams, Tongern Mostbirnen: Gelbmöstler, Grosser Katzenkopf, Kleine Landbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Palmischbirne, Schweizer Wasserbirne, Stuttgarter Geisshirtle
Kirschen:	Büttners Rote Knorpel, Burlat, Hedelfinger, Johanna, Kordia, Regina, Valeska, Viola
Sauerkirschen:	Gerema, Karneol
Zwetschgen:	Bühler Frühzwetschge, Ersinger, Hauszwetschge, Katinka, Top, Wangenheims Frühzwetschge, Zibarte
Mirabelle:	Nancymirabelle, Graf Althans Reneklode, Quilli Reneklode

## 2.2. Liste 2: Leitgehölze

Sorbus aucuparia - Eberesche  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Prunus avium - Vogelkirsche  
Sorbus aucuparia - Vogelbeere  
Betula pendula - Sandbirke  
Alnus - Erle

mind. Sol. 3xv, 150 – 200 m.B.

## 2.3. Liste 3: Sträucher:

Rosa Canina - Hundsrose  
Frangula Alnus - Faulbaum  
Cornus mas - Kornelkirsche  
Corn. sanguinea - Roter Hartriegel  
Ligustrum vulgare - Liguster  
Coryllus avellana - Hasel  
Prunus spinosa - Schlehe

Sträucher in Gruppen mit mind. 2xv, 60 – 100  
Gehölzgruppen 1St./ 1,5 m<sup>2</sup>

Es sind mindestens die gesetzlichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken einzuhalten. Auf Bepflanzungen mit Hochstamm-bäumen im Randbereich zu landwirtschaftlichen Grundstücken soll verzichtet werden.

## 2.4. Nicht zulässige Pflanzenarten

### 2.4.1. Öffentliche Pflanzungen

Bepflanzungen im öffentlichen Bereich unterliegen der Pflanzliste des Bundesgesundheitsministeriums und des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Die Liste giftiger Pflanzarten des Bundesministeriums für Jugend, Familien und Gesundheit vom 10.03.1995, MABL 1976, S. 574, ist Bestandteil der Negativliste für den öffentlichen Bereich.

### 7.3.2 Negativliste

Alle nicht heimischen Koniferen-Arten (z.B. Scheinzypressen, Thujen, Blaufichten, etc.).

Alle Hänge-, Krüppel- und buntlaubigen Formen natürlich wachsender Gehölze.

## 2.5. Pflanzgebote

2.5.1. Je Grundstück ist mindestens ein Hausbaum aus Liste 1 zu pflanzen. **Es ist autochthones Pflanzgut aus der Herkunftsregion 19 zu verwenden.**

2.5.2. Freie Grünflächen sind als natürliche Blumenwiesen mit Regio-Saatgut (Herkunftsregion 19 – autochthones Pflanzgut) anzulegen.

2.5.3. Geschnittene Hecken sind nicht zulässig.

## 2.6. Massnahmen zum Artenschutz:

~~Zur Vermeidung von Verlusten an saisonalen Nestern, Gelegen und Individuen gemeinschaftlich geschützter Vogel- und Fledermausarten sind Gehölzbestände, die aufgrund eines Bau- oder anlagenbedingten Vorgehens absehbar betroffen sind, nur ausserhalb der Vogelbrutzeit gem. § 39 BNatSchG (Vogelbrutzeit: 01.03. bis 30.09) zu entfernen.~~

Vom geplanten Vorhaben können sich aufgrund Lage und Art des Vorhabens und unter Berücksichtigung der umgebenden Habitatausstattung Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten ergeben. Die Bewertung erfolgt anhand einer worst-case-Betrachtung. Nach näherer Analyse sind (ohne Vermeidungsmaßnahmen) Auswirkungen auf die Artengruppe der Fledermäuse, Reptilien und Vögel sowie der Haselmaus möglich. Durch eingriffsminimierende Maßnahmen sowie vorgezogene Maßnahmen werden potenzielle Beeinträchtigungen für die Arten und Artengruppen so weit minimiert, dass die ökologische Funktion, der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird. Auch mögliche Störwirkungen führen unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht zu Verschlechterungen des Erhaltungszustands lokaler Populationen dieser Artengruppen.

Die Ausgleichsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sowie die Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung sind gemäß der zwei Pläne „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Ausgleich Fauna“ vom 19.04.2023 des Büros Team Umwelt und Landschaft umzusetzen (s. Anhang).

## 2.7. Pflanzenschutzbehandlungsmittel (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers, sowie von Tieren und von Artenzusammensetzungen nicht zulässig.

## 2.8. Aussenbeleuchtungen

In Anlehnung an Art. 15 BayImSchG und Art. 11a BayNatschG zum Schutz der Insektenfauna sollen öffentliche und private Aussenbeleuchtungsanlagen nur dort eingesetzt werden, wo sie absolut notwendig sind, z. B.

- nur in notwendigen Tages- und Nachtzeiträumen, Regelung mit Nachtabschaltung, Bewegungssensoren, Schaltuhren
- an sicherheitsrelevanten Stellen, z. B. bei Treppen, Stufenanlagen, etc.
- Ausbildung Beleuchtungskörper mit niedriger Lumenzahl, geschlossenen Gehäusen, geringem UV-Anteil, z.B. LED warmweiss (< 3.000 K), niedrige Lichtpunkthöhe, Richtcharakteristik (Full cut off - Lampen)
- keine Anstrahlung von Bäumen und Sträuchern

## **X. Ökologische Hinweise**

### **1. Baukörperausbildungen**

Einfache Hausformen haben weniger Wärmeverlust als Gebäude mit Vor- und Rücksprüngen.

Damit wenig Wärme verloren geht, sollten die Flächen der Aussenwände und der Dachflächen im Verhältnis zum umbauten Raum eines Hauses gering sein.

### **2. Alternativer Energieeinsatz**

Empfohlen werden:

- Solare Brauchwassererwärmung mit Kollektoren auf Dachflächen, im Garten oder an Balkonbrüstungen,
- Wärmerückgewinnung durch Zwangsentlüftung,
- Wärmerückgewinnung durch Wärmepumpen,
- Auslegen von geeigneten Wand- und Dachflächen mit Photovoltaik - Solarstromzellen zur Stromgewinnung für den Eigenverbrauch mit Speicherung und zur Netzeinspeisung,
- Erhöhter Wärmeschutz durch optimierte Wärmedämm-Massnahmen, mind. nach Vorgaben dem aktuellen ENEC-Standard für Wohngebäude,
- Einsatz von energiesparenden Strassenbeleuchtungen mit geringer Anlockwirkung auf Insekten
- Regenrückhaltung:

Je Bauparzelle soll eine Regenwasserzisterne mit mind. 5 m<sup>3</sup> Nutzinhalt dem Regenwasserabfluss aus dem Grundstück vorgeschaltet werden. Das Regenwasser kann zur Gartenbewässerung und WC-Spülung verwendet werden.

## **XI. Umweltbericht**

### **1. Einleitung**

#### **1.1. Rechtliche Grundlagen**

Mit der Änderung des Baugesetzbuches vom 20.07.2004 wurden die europarechtlichen Vorgaben zur Umweltprüfung im Bereich der Bauleitplanung umgesetzt.

In § 1a BauGB wird die Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren integriert. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes.

#### **1.2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**

~~Das geplante Allgemeine Wohnbaugebiet in Patersdorf soll als Allgemeines Wohnbaugebiet mit 25 Wohnbauparzellen und 2 Parzellen für den Geschosswohnungsbau ausgewiesen werden.~~

~~Die Baufläche mit insgesamt ca. 2,55 ha liegt am nordöstlichen Rand von Patersdorf.~~

Das geplante Baugebiet liegt am Nordostrand des Ortes, auf der Geländekuppe mit dem Flurnamen - Marteräcker- und einem Teil des Nordosthanges im Osten. Die drei Grundstücksstreifen, Fl. Nr. 218 mit 218/1 und 218/3, Fl. Nr. 220 und Fl. Nr. 221 erstrecken sich in Ost-Westrichtung bis zu 320 m Länge. Die Geländestreifen sind flächenbezogen untereinander mit Geländeranken höhenmässig abgesetzt. Sie weisen Grundstückstiefen von 10 m bis 39 m auf. Mit seinen Geländeneigungen von ca. 5% nach Südwesten im westlichen Baugebietsbereich und bis zu 20% im Nordosten nach Nordosten zeigt das geplante Baugebiet seine sehr bewegte Topografie auf.

Den Westrand bildet die Staatsstrasse ST 2136 Patersdorf-Teisnach, der mit einer zusätzlichen Strassenanbindung mit dem Baugebiet geplant ist. Die Geländeranken im Plangebiet sind teilweise bewachsen und sollen, so weit als möglich, erhalten und geschützt werden. An der Nordostecke schliesst eine Nadelbaum-Monokulturfläche an, nach Norden weitere abgesetzte Grünlandstreifen. Den Südrand des Baugebiets bildet die durchgängige Wohnbebauung des Baugebietes Marteräcker mit der vorhandenen Erschliessungsstrasse mit der gleichen Bezeichnung.

Geprägt wird der Vorhabensbereich durch Heckenzüge, die entlang der Flurgrenzen von Osten nach Westen zwischen den intensiv genutzten Wiesenflächen auf Böschungen oder Ranken stocken und im Osten an Wald anschließen. Darüber hinaus finden sich weitere Ranken im Vorhabensbereich ohne Gehölzbestände jedoch mit Gras-/Krautflur bestanden.

#### **1.3. Inhalt und Ziele der Bebauungsplanaufstellung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Ausweisung eines neuen Wohngebietes ermöglicht werden, um der gestiegenen Nachfrage nach Wohnbauland gerecht zu werden.

Die Region und auch die Gemeinde Patersdorf unterliegen zurzeit einer zunehmenden Überalterung und einem Rückgang der Bevölkerungszahlen. Die Gemeinde Patersdorf möchte dieser negativen demographischen Entwicklung gezielt entgegenwirken, was sich durch vorliegendes Baugebiet anbietet.

## 2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, dem Naturschutzgesetz, der Immissionsschutzgesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung, wurden im konkreten Fall die Inhalte des Regionalplanes, des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes und des Arten- und Biotopschutzprogrammes berücksichtigt.

### 2.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern

Nach dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden (vgl. LEP 3.1.1 G). Zudem sollen Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (vgl. LEP 3.1.1 G). Eine integrierte Siedlungsentwicklung ist nachhaltig und ressourcenschonend, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen und dem nachweislich erwarteten Bedarf orientiert. Es sind die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die Altersstruktur der Bevölkerung und auch ökologische, ökonomische, soziale, baukulturelle und landschaftliche Aspekte sowie die Mobilität zu berücksichtigen (vgl. LEP 3.1.1 B).

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (vgl. LEP 3.2 Z). Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z. B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden.

Zudem soll eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden (vgl. LEP 3.3.G). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. LEP 3.4 G).

Die Gemeinde Patersdorf liegt gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern, Stand 101.06.2023) als allgemeiner ländlicher Raum in den Kreisregionen mit besonderem Handlungsbedarf, hier soll u. a. die Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig gesichert und weiterentwickelt werden und zudem seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt gesichert werden. Es ist somit notwendig laut LEP die eigenständigen, gewachsenen Siedlungsstrukturen und jeweiligen Siedlungscharakter mit bedarfsgerechten Wohnraumangeboten in angemessenem Umfang zu erhalten und weiterzuentwickeln.<sup>11</sup>

### 2.2. Regionalplan der Region 12 Donau - Wald

Der Regionalplan der Region Donau-Wald (Region 12, Stand 13. April 2019) zeigt Patersdorf als „Kreuzungspunkt“ an der Entwicklungsachse zwischen dem Oberzentrum Deggendorf und den Mittelzentren Viechtach und Regen.

Nach dem Regionalplan Donau-Wald soll die Siedlungsentwicklung in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen. Dabei soll die Siedlungsentwicklung so weit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden (vgl. RP 12 B II 1.1. G).

---

<sup>11</sup> LEP Bayern, Stand 01. Juni 2023

### 2.3. Flächennutzungs- und Landschaftsplan:

Der Flächennutzungsplan stellt die überplante Fläche derzeit als Landwirtschaftsfläche im Aussenbereich dar. Gleichzeitig mit dieser Bebauungsplanaufstellung wird der Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 16 geändert, in dem die Nutzung des Plangebiets als Allgemeine Wohngebiet festgesetzt wird.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Patersdorf wird ebenfalls gleichzeitig mit Deckblatt Nr. 3 aktualisiert.

### 2.4. Naturschutzrecht

Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile oder geschützte Naturdenkmale sind nicht vorhanden.

Das Planungsgebiet liegt im Naturpark „Bayerischer Wald“

Im Planbereich und entlang dem Nordrand sind folgende Biotope kartiert:

*Biotopkartierung (Flachland) – Biotopkartierung Bayern:*

<i>Biotop Nr. 6943-0092-007</i>	<i>Gehölzstrukturen in Patersdorf</i>
	<i>Hecken naturnah (40%)</i>
	<i>Feldgehölz naturnah (30%)</i>
	<i>Initiale Gebüsche und Gehölze (30%)</i>
<i>Biotop Nr. 6943-0092-006</i>	<i>Gehölzstrukturen in Patersdorf</i>
	<i>Hecken naturnah (40%)</i>
	<i>Feldgehölz naturnah (30%)</i>
	<i>Initiale Gebüsche und Gehölze (30%)</i>

Die Biotopteilfläche 007 am Nordrand des Baugebiets soll erhalten und geschützt werden. Sie wird Bestandteil der ökologischen Ausgleichsfläche.

Entsprechend der Abmessung der vorhandenen Gehölzbestände (aktuelle Abmessung der geschützten Gehölzbestände gemäß aktuellem Luftbild) handelt es sich bei der Teilfläche 006 um eine Fläche von 3.495 m<sup>2</sup>, welche von der Bauleitplanung betroffen ist und demzufolge ausgeglichen werden müssen. Der Eingriffsfaktor ist gemäß Leitfaden mit 2,0 anzusetzen.

### 2.5. Artenschutz

Die beplante Fläche liegt nordöstlich der Gemeinde Patersdorf im Landkreis Regen. Geprägt wird der Vorhabensbereich durch Heckenzüge, die entlang der Flurgrenzen von Osten nach Westen zwischen den intensiv genutzten Wiesenflächen auf Böschungen oder Ranken stocken und im Osten an Wald anschließen. Darüber hinaus finden sich weitere Ranken im Vorhabensbereich ohne Gehölzbestände jedoch mit Gras-/Krautflur bestanden. Im Süden grenzt Bebauung und im Westen die Kreuzhöhstraße unmittelbar an den Vorhabensbereich an. Im Nordosten schließt Fichtenforst unmittelbar an, der nach Sü-

den in einen Laubwald mit Heckenausläufern übergeht. Nach Norden erstrecken sich Grünlandflächen mit abgrenzenden Heckenstrukturen.

Im Eingriffsbereich liegen keine Nachweise aus der Artenschutzkartierung vor. Im unmittelbar angrenzenden Umfeld (ca. 300m) sind folgende Nachweise bekannt (s.a Erläuterungsbericht artenschutzrechtlicher Fachbeitrag). Zudem sind Teile der Gehölzranken als amtliche Biotop mit der Nr. 6943-0092-006 und -007 erfasst.

**Tabelle 10 Artenschutzkartierung im angrenzenden Umfeld (300 m Radius) gemäß artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Büro Team Umwelt und Landschaft vom 27.03.2023**

ID	deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RLB	RLD	Fundort	aktuellstes Datum
<b>Punkt-Nachweise</b>						
6943 0254	Gewöhnliche Pechnelke	<i>Lychnis viscaria</i>	3	V	S-Exponierte Felsböschung an B85/11 Bei km 75.25 Patersdorf-Regen	1991
6943 0525	Fischotter	<i>Lutra lutra</i>	3	3	Brücke	2013
6943 0544	Gattung Plecotus				Patersdorf, Pfarrkirche St. Martin	2021
	Großes Mausohr	<i>Myotis myotis</i>	-	-		2018
6943 0564	Nordfledermaus	<i>Eptesicus nilssonii</i>	3	3	Patersdorf Straßenlaterne	2008
6943 0585	Bartfledermäuse (unbestimmt)	<i>Myotis mystacinus/brandtii</i>			Masselsried bei Patersdorf	2005
6943 0620	Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	-	-	Patersdorf, Pointweg	2008
6943 0628	Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	-	-	Patersdorf, Fledermauskasten	2011
6943 0681	Bartfledermäuse (unbestimmt)	<i>Myotis mystacinus/brandtii</i>	-	-	Patersdorf auf der B85 unter der Brücke	2016
	Nordfledermaus	<i>Eptesicus nilssonii</i>	3	3		2016
	Wasserfledermaus	<i>Myotis daubentonii</i>	-	-		2016
	Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	-	-		2016
<b>Gewässer-Nachweise</b>						
6943 0023	Wasseramsel	<i>Cinclus cinclus</i>	-	-	Teisnach südlich und östlich Teisnach	1990

**Fett** gedruckt sind artenschutzrechtlich relevante Arten (=Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie).

Folgende Auswirkungen können sich als Folge des Vorhabens für die relevanten Arten ergeben (s.a, Erläuterungstext des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages)

**Baubedingte Auswirkungen:**

- Vorübergehende Flächeninanspruchnahme für Baufeldbereiche
- Emissionen durch Baubetrieb
- Optische Reize und Erschütterungen /Vibrationen durch den Baubetrieb
- Erhöhung des Tötungsrisikos durch Baustellenfahrzeuge

**Anlagenbedingte Auswirkungen:**

- Dauerhafte Flächeninanspruchnahme durch die geplante Bebauung
- Barrierewirkung / Zerschneidung von Lebensräumen

**Betriebsbedingte Auswirkungen:**

- Störwirkungen auf angrenzende Flächen durch Belichtungseffekte sowie Lärm durch die Gebäude, Außenbeleuchtung, Anwesenheit von Menschen

Das Büro Team Umwelt und Landschaft – Landschaftsplanung + Biologie GbR aus Deggendorf wurde mit der Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt. Der Erläuterungstext vom 27.03.2023 kommt dabei zu folgendem Ergebnis.

Vom geplanten Vorhaben können sich aufgrund Lage und Art des Vorhabens und unter Berücksichtigung der umgebenden Habitatausstattung Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten ergeben. Die Bewertung erfolgt anhand einer worst-case-Betrachtung. Nach näherer Analyse sind (ohne Vermeidungsmaßnahmen) Auswirkungen auf die Artengruppe der Fledermäuse, Reptilien und Vögel sowie der Haselmaus möglich. Durch eingriffsminimierende Maßnahmen sowie vorgezogene Maßnahmen werden potenzielle Beeinträchtigungen für die Arten und Artengruppen so weit minimiert, dass die ökologische Funktion, der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird. Auch mögliche Störwirkungen führen unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht zu Verschlechterungen des Erhaltungszustands lokaler Populationen dieser Artengruppen.

## **2.6. Denkmalschutzrecht**

Baudenkmäler sind nach Art. 4 DSchG von den Eigentümern, von den sonst dinglicher Verfügungsberechtigten von Baudenkmälern oder durch den unmittelbaren Besitzer zu erhalten.

Nach Art. 5 DSchG sollen Baudenkmäler soweit möglich entsprechend ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung genutzt werden. Ist dies nicht möglich, soll eine Nutzung gewählt werden, die eine möglichst weitgehende Erhaltung der Substanz auf die Dauer gewährleistet.

Wer Baudenkmäler beseitigen, verändern oder an einen anderen Ort verbringen oder geschützte Ausstattungsstücke beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder aus einem Baudenkmal entfernen will, bedarf nach Art. 6 DSchG einer Erlaubnis. Außerdem ist nach Art. 6 DSchG eine Erlaubnis notwendig, wer in der Nähe von Baudenkmälern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann.

Nach Art. 8 Abs. 1 DSchG gilt, wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Nach Art. 8 Abs. 2 BayDSchG gilt, dass die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Bei der Bewertung von potenziellen Baugebieten ist nach Art. 2 DSchG zu prüfen, ob im Geltungsbereich bzw. im Nahbereich Bau- und /oder Bodendenkmäler vorhanden sind.

Im Planungsgebiet selbst sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Ca. 200 m weiter südwestlich liegt die Pfarrkirche St. Martin, welche als Baudenkmal mit der Nr. D-2-76-134-1 eingetragen ist. Hier liegt auch Bodendenkmal „Untertägige Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Martin mit zugehörigem aufgelassenem historischem Friedhof in Patersdorf, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen“ mit der Nr. D-2-6943-0021.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Bodendenkmäler bekannt. Der ungestörte Erhalt eventueller Denkmäler hat aus Sicht des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Grundsätzlich ist jedoch der Art. 8 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Bodeneingriffe sind daher auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Auch sind keine Baudenkmäler bekannt. Im weiteren Umkreis sind ebenfalls keine Bodendenkmäler bekannt. Ca. 200 m weiter südwestlich liegt die Pfarrkirche St. Martin, welche als Baudenkmal mit der Nr. D-2-76-134-1 eingetragen ist. Hier liegt auch Bodendenkmal „Untertägige Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Martin mit zugehörigem aufgelassenem historischem Friedhof in Patersdorf, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen“ mit der Nr. D-2-6943-0021. Das geplante Baugebiet hat keine negativen Auswirkungen auf die Kath. Pfarrkirche.

## **2.7. Überschwemmungsgefährdung**

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt außerhalb von festgesetzten Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebieten und sog. „wassersensiblen Bereichen“.

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Ein Regenrückhaltebecken wird im Nordosten zur Niederschlagswasserbehandlung errichtet.

## **2.8. Wasserschutz/-recht**

Eine wasserrechtliche Gestattung ist für das geplante Regenrückhaltebecken notwendig. Für die geplante Regenwasserversickerung sind die einschlägigen Vorschriften zu beachten.

## **2.9. Immissionsschutz**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch das Ingenieurbüro „IFB Eigenschenk GmbH“ ein schalltechnisches Gutachten mit der Auftragsnr. 3230022 mit Datum vom 13.03.2023 erstellt, dieses wird Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes.

Dabei wurden Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich der Planung durch den Straßenverkehr als auch durch den Sportanlagenlärm hervorgerufen werden.

Die prognostizierten Beurteilungspegel wurden mit dem Beiblatt 1 zum Teil 1 der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet (WA) genannten Orientierungswerten und den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV und der 18. BImSchV verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzung zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes zu verletzen. Die Berechnungsergebnisse sind in den Anlagen 4 und 5 des Schallgutachtens dargestellt.

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass an den Parzellen 1, 10 und 12 Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an einigen Fassaden nicht ausgeschlossen werden können.

An den Fassaden mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV wird eine grundrissorientierte Planung (Verzicht von schützenswerten Wohnräumen an den lärmbeaufschlagten Fassaden) empfohlen.

Sollte aus planerischen Gründen eine grundrissorientierte Planung nicht möglich sein, ist alternativ auf den Verbau von Schallschutzfenstern mit einer schallgedämmten Wohnraumlüftung zurückzugreifen oder es ist sicherzustellen, dass (z. B. Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Arbeitszimmer) durch Fenster an einer ruhigen Fassade belüftet werden können.

Im Tagzeitraum sind den Berechnungen zu Folge, an allen Ostfassaden ausreichend geschützte Außenwohnbereiche vorhanden.

#### Aktiver Schallschutz:

Auf Grund der beengten Verhältnisse kann entlang der Straße kein aktiver Lärmschutz in Form einer Lärmschutzwand oder Lärmschutzwall errichtet werden. Außerdem würden diese Anlagen die Funktion der angewandten Sichtdreiecke stören. Zudem würde die Errichtung einer Lärmschutzanlage das Ortsbild beeinträchtigen.

#### **2.10. Altlasten**

Altlasten sind der Gemeinde in diesem Bereich nicht bekannt.

#### **2.11. Klimaschutz:**

Mit Inkrafttreten der Klimaschutznovelle müssen Bauleitpläne Aussagen zum Klimaschutz treffen. Dieses Ziel wurde auch in § 1, Abs. 5 des Baugesetzbuches integriert. Die Planungsfläche liegt erkennbar in keiner Frischluftschneise.

Die Erweiterungsflächen lassen keine erheblichen, nach aussen wirkenden Klimaeinflüsse erwarten. Die bereits bestehenden Einflüsse auf das Klima aus dem bereits bebauten Wohngebiet werden in Bezug auf das Kleinklima leicht verstärkt.

### 3. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen

#### 3.1. Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Einstufungen unterschieden:

- geringe,
- mittlere und
- hohe Erheblichkeit.

##### 3.1.1. Schutzgut Boden

###### Beschreibung:

Unter den langfristig landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen **sowie auch den Geländeranken mit Heckenstrukturen bzw. Gras-/Krautflur** sind vermutlich Braunerde aus Schluff und Schluffton (Lösslehm) anzutreffen (vgl. **Bodenübersichtskarte**). Diese Bodentypen sind **insbesondere** durch die intensive Grünlandnutzung überdüngt und damit in ihrer Pufferfunktion vorbelastet. Die Wasserrückhaltefähigkeit ist hoch und der Nitrat- und Schwermetallrückhalt als mittel einzustufen. Es handelt sich um anthropogen überprägte Flächen, die unter Dauerbewuchs stehen.

###### Auswirkungen:

Baubedingt werden die Flächen im überbaubaren Bereich verändert, der Oberboden wird hier großflächig abgetragen und andernorts wieder aufgetragen. **Auch im Bereich des südlichen Geländeranken werden die gewachsenen Strukturen gerodet sowie der hier anstehende Boden abgetragen.**

Durch die Baumaßnahmen werden Erdbewegungen unvermeidbar, wodurch die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert wird.

Nach erfolgter Modellierung wird der Oberboden weitgehend wieder angedeckt. Somit wird zu mindestens teilweise der Eingriff minimiert. Zu einem Großteil werden die Flächen versiegelt.

###### Ergebnis:

Es wird eine **mittlere** Beeinträchtigung des **Schutzgutes Boden** festgestellt. Gemäß dem Leitfaden sind diese Flächen in Liste 1b als Gebiet mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild einzustufen. Die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzes gem. § 12 BBodSchV sind zu beachten, eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion ist zu gewährleisten.

##### 3.1.2. Schutzgut Wasser

###### Beschreibung:

Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Außerdem liegt das Planungsgebiet außerhalb von überschwemmungsgefährdeten oder sog. „wassersensiblen Bereichen“. Es kann angenommen werden, dass Festgesteins-Grundwassergeringleiter, ohne nennenswerte Gebirgsdurchlässigkeiten vorliegen. In anzunehmenden Störungszonen sind Kluft-Grundwasserleiter mit lokaler Grundwasserführung möglich.

Auswirkungen:

Durch die weitere Bodenversiegelung wird das bestehende Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildung beeinträchtigt.

Ergebnis:

Die Auswirkungen auf das **Schutzgut Wasser** sind als **gering** einzustufen.

### 3.1.3. Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung:

Das Planungsgebiet gehört zum Klimabezirk des Bayerischen Waldes. Dieser ist gekennzeichnet durch mässig warme Sommer und kalte Winter. Die Witterung ist überwiegend feucht und kühl. Die überplante Fläche stellt überwiegend eine Bergkuppe dar, die sich in Ost-Westrichtung erstreckt. Frischluftströme aus den weiter westlich und höher liegenden Waldflächen des Pfahlriegels beeinflussen das Plangebiet voraussichtlich nicht, bzw. nur geringfügig, da sie bergseitig durch höher liegende Gebäude unterbrochen werden.

Auswirkungen:

Von der Bebauung sind voraussichtlich keine klimatisch relevanten Emissionen ausgehend.

Ergebnis:

Es ist insgesamt von **geringen** Auswirkungen auf das **Schutzgut Klima** auszugehen.

### 3.1.4. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung:

~~Bei der geplanten neuen Wohngebietsfläche handelt es sich um intensiv genutzte Grünlandstreifen mit dazwischenliegenden Geländeranken. Teile dieser Rankenflächen sind als Biotop kartiert und teilweise mit Bäumen und Hecken bewachsen. Westlich verläuft eine Straße, im Süden schließt weitere Wohnbebauung an.~~

Die geplante Fläche liegt nordöstlich der Gemeinde Patersdorf im Landkreis Regen. Geprägt wird der Vorhabensbereich durch Heckenzüge, die entlang der Flurgrenzen von Osten nach Westen zwischen den intensiv genutzten Wiesenflächen auf Böschungen oder Ranken stocken und im Osten an Wald anschließen. Darüber hinaus finden sich weitere Ranken im Vorhabensbereich ohne Gehölzbestände jedoch mit Gras-/Krautflur bestanden. Im Süden grenzt Bebauung und im Westen die Kreuzhöhstraße unmittelbar an den Vorhabensbereich an. Im Nordosten schließt Fichtenforst unmittelbar an, der nach Süden in einen Laubwald mit Heckenausläufern übergeht. Nach Norden erstrecken sich Grünlandflächen mit abgrenzenden Heckenstrukturen.

Im Eingriffsbereich liegen keine Nachweise aus der Artenschutzkartierung vor. Im unmittelbar angrenzenden Umfeld (ca. 300m) sind folgende Nachweise bekannt (s.a Erläuterungsbericht artenschutzrechtlicher Fachbeitrag). Zudem sind Teile der Gehölzranken als amtliche Biotop mit der Nr. 6943-0092-006 und -007 erfasst.

**Tabelle 11 Artenschutzkartierung im angrenzenden Umfeld (300 m Radius) gemäß artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Büro Team Umwelt und Landschaft vom 27.03.2023**

ID	deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RLB	RLD	Fundort	aktuellstes Datum
<b>Punkt-Nachweise</b>						
6943 0254	Gewöhnliche Pechnelke	<i>Lychnis viscaria</i>	3	V	S-Exponierte Felsböschung an B85/11 Bei km 75.25 Patersdorf-Regen	1991
6943 0525	Fischotter	<i>Lutra lutra</i>	3	3	Brücke	2013
6943 0544	Gattung Plecotus				Patersdorf, Pfarrkirche St. Martin	2021
	Großes Mausohr	<i>Myotis myotis</i>	-	-		2018
6943 0564	Nordfledermaus	<i>Eptesicus nilssonii</i>	3	3	Patersdorf Straßenlaterne	2008
6943 0585	Bartfledermäuse (unbestimmt)	<i>Myotis mystacinus/brandtii</i>			Masselsried bei Patersdorf	2005
6943 0620	Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	-	-	Patersdorf, Pointweg	2008
6943 0628	Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	-	-	Patersdorf, Fledermauskasten	2011
6943 0681	Bartfledermäuse (unbestimmt)	<i>Myotis mystacinus/brandtii</i>	-	-	Patersdorf auf der B85 unter der Brücke	2016
	Nordfledermaus	<i>Eptesicus nilssonii</i>	3	3		2016
	Wasserfledermaus	<i>Myotis daubentonii</i>	-	-		2016
	Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	-	-		2016
<b>Gewässer-Nachweise</b>						
6943 0023	Wasseramsel	<i>Cinclus cinclus</i>	-	-	Teisnach südlich und östlich Teisnach	1990

**Fett** gedruckt sind artenschutzrechtlich relevante Arten (=Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie).

Auswirkungen:

Infolge der zusätzlichen Überbauung kommt es zur Inanspruchnahme von Flächen, die derzeit intensiv landwirtschaftlich (Grünland) genutzt werden ~~und Teile stellen sich als Gehölzfläche dar, sowie Heckenzüge auf Böschungen/Ranken sowie Ranken mit Gras-/Krautflur.~~ Die intensiv landwirtschaftlich genutzte Wiese haben eine geringe Qualität als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Die ~~Gehölzbereiche Ranken mit Heckenstrukturen und Gras- und Krautflur,~~ vor allem die amtlich kartierten Biotope, weisen eine hohe Qualität als Lebensraum für Pflanzen und Tiere auf.

Die in der Mitte bestehenden Rankenfläche muss für die Wohnbebauung weichen.

Durch die Planung wird in diese beiden Lebensbereiche eingegriffen bzw. werden diese Flächen zerstört.

~~Faunistisch bedeutsame Arten oder Habitate sind in dem Gebiet aufgrund der vorhandenen Baumhecke und Ranken grundsätzlich möglich. Der Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen, kann durch die verschiedenen Maßnahmen (z. B. Zeitpunkt der Gehölzentfernung) zur Vermeidung mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.~~

~~Mit zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des nördlichen Gehölzbereiches (amtlich kartiertes Biotop) kann dauerhaft eine Verbesserung der gesamtökologischen Situation im Plangebiet bzw. in seiner näheren Umgebung erreicht werden.~~

Folgende Auswirkungen können sich als Folge des Vorhabens für die relevanten Arten ergeben (s.a. Erläuterungstext des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages)

#### Baubedingte Auswirkungen:

- Vorübergehende Flächeninanspruchnahme für Baufeldbereiche
- Emissionen durch Baubetrieb
- Optische Reize und Erschütterungen /Vibrationen durch den Baubetrieb
- Erhöhung des Tötungsrisikos durch Baustellenfahrzeuge

#### Anlagenbedingte Auswirkungen:

- Dauerhafte Flächeninanspruchnahme durch die geplante Bebauung
- Barrierewirkung / Zerschneidung von Lebensräumen

#### Betriebsbedingte Auswirkungen:

- Störwirkungen auf angrenzende Flächen durch Belichtungseffekte sowie Lärm durch die Gebäude, Außenbeleuchtung, Anwesenheit von Menschen

#### Ergebnis:

Das Büro Team Umwelt und Landschaft – Landschaftsplanung + Biologie GbR aus Deggendorf wurde mit der Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt. Der Erläuterungstext vom 27.03.2023 kommt dabei zu folgendem Ergebnis.

Vom geplanten Vorhaben können sich aufgrund Lage und Art des Vorhabens und unter Berücksichtigung der umgebenden Habitatausstattung Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten ergeben. Die Bewertung erfolgt anhand einer worst-case-Betrachtung.

Nach näherer Analyse sind (ohne Vermeidungsmaßnahmen) Auswirkungen auf die Artengruppe der Fledermäuse, Reptilien und Vögel sowie der Haselmaus möglich.

Durch eingriffsmindernde Maßnahmen sowie vorgezogene Maßnahmen werden potenzielle Beeinträchtigungen für die Arten und Artengruppen so weit minimiert, dass die ökologische Funktion, der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird. Auch mögliche Störwirkungen führen unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht zu Verschlechterungen des Erhaltungszustands lokaler Populationen dieser Artengruppen.

Gemäß Leitfaden wird das Gebiet zum Teil mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und Landschaftsbild (Intensivgrünland) und zum anderen als Gebiet mit hoher Bedeutung für den Naturhaushalt und Landschaftsbild (Gehölzhecke, Ranken, amtlich kartierte Biotope) erfasst.

### 3.1.5. Schutzgut Landschaftsbild

#### Beschreibung:

Das Planungsgebiet befindet sich an einem nordöstlich geneigten Hang (Kuppenlage) und stellt sich als intensiv genutzte Grünlandstreifen mit dazwischenliegenden Geländeranken dar. Teile dieser Rankenflächen sind als Biotope kartiert und teilweise mit Bäumen und Hecken bewachsen **bzw. stellen sich als Gras- und Krautflur dar.**

#### Auswirkungen:

Die im Westen vorhanden, deutlich höher liegenden Bebauungen (Schule, Bauhof, etc.) lassen die künftige Wohnbebauung untergeordnet erscheinen. Die künftige Bebauung ordnet sich deshalb dem deutlich geneigten Gelände unauffällig ein und wird aus Richtung Osten landschaftsbildbezogen nicht wahrgenommen. Während der Bauphase ist mit optischen Störungen durch den Baubetrieb z. B. Kran zu rechnen, diese Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind aber zeitlich beschränkt.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild lassen sich nicht komplett vermeiden, aber durch die getroffenen städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen (z. B. maximale Wandhöhe, innere Durchgrünung sowie die interne Ausgleichsfläche **sowie artenschutzrechtliche Maßnahmen**) minimieren.

#### Ergebnis:

Die Auswirkungen auf das **Schutzgut Landschaftsbild** werden als **mittel** eingestuft.

### 3.1.6. Schutzgut Mensch (Erholung)

#### Beschreibung:

Kartierte Wander- und Erholungswege sind im Planungsgebiet nicht bekannt. In Bezug auf die bestehende Bebauung hat das Plangebiet keine erkennbare Erholungsfunktion für den Ort und seine Umgebung.

#### Auswirkungen:

Während der Bauphase ist befristet mit optischen Störungen durch den Baubetrieb gegeben. Die neue Bebauung schließt unmittelbar an bestehende Bebauung an so dass die ausgehenden dauerhaften Veränderungen keine wesentliche Steigerung oder Änderung zu den bereits bestehenden Störungen im Sinne der Erholung darstellen

Die bestehenden Gehölze am nördlichen Rand können erhalten bleiben und werden durch weitere Pflanzungen aufgewertet

#### Ergebnis:

Es sind im Hinblick auf das Schutzgut Mensch (Erholung) Umweltauswirkungen in geringem Umfang zu erwarten.

### 3.1.7. Schutzgut Mensch (Lärm)

#### Beschreibung:

~~Das Gebiet ist v.a. durch den üblichen Straßenverkehr, die im Süden angrenzende Wohnbebauung und weiter westlich liegende Schulgelände mit Sportplatz vorbelastet.~~

Im Westen grenzt das geplante Baugebiet an die Staatsstraße St 2136 an. Ebenfalls im Westen liegt der Schulsportplatz der Grundschule sowie etwas nördlicher das Sportgelände des Sportvereins.

#### Auswirkungen:

~~Durch die geplante Wohngebietsbebauung werden zusätzliche Immissionen entstehen. Die vom Plangebiet ausgehenden Emissionen können auf den Verkehrslärm und Lufterträge aus den Heizanlagen der einzelnen Parzellen beschränkt werden. Letzteres wird sich aufgrund des gesetzlich vorgegeben umwelt- und klimafreundlich auszulegenden Energieverbrauches sehr gering auswirken. Es sind zudem keine zusätzlichen negativen Einwirkungen auf das Baugebiet aus der Landwirtschaft, Sport- und Freizeitanlagen, bestehenden Gewerbebetrieben, etc. erkennbar.~~

~~Durch die Neuanlage des Baugebiets wird sich die Verkehrsdichte auf der Staatsstrasse zeitweise erhöhen. Durch den fussgängerorientierten Ausbau der Erschliessungsstrasse im Baugebiet ist ein Einfluss aus dem Verkehr nur in einem sehr geringen Ausmass erkennbar. Der bestehende erhöhte Verkehrslärm aus der Staatsstrasse ist wegen der innerörtlichen Geschwindigkeitsbeschränkung gering und wird durch den Bebauungsabstand mit abgesetztem Grünstreifen und Geh- und Fahrradweg gemindert.~~

Aufgrund der Lage an der Straße St 2136 und der Nähe zu den Sportanlagen der Grundschule und des Sportvereins befindet sich das Vorhaben in einer schalltechnisch exponierten Lage. Aus diesem Grund ist es erforderlich, die zu erwartenden Immissionen aus Sportanlagen- und Verkehrslärm, an den Fassaden der geplanten Wohnhäuser zu prognostizieren und anhand der 16 BImSchV, 18. BImSchV und der DIN 18005 zu beurteilen.

#### Ergebnis:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch das Ingenieurbüro „IFB Eigenschenk GmbH“ ein schalltechnisches Gutachten mit der Auftragsnr. 3230022 mit Datum vom 13.03.2023 erstellt, dieser wird Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes.

Dabei wurden Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich der Planung durch den Straßenverkehr als auch durch den Sportanlagenlärm hervorgerufen werden.

Die prognostizierten Beurteilungspegel wurden mit dem Beiblatt 1 zum Teil 1 der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet (WA) genannten Orientierungswerten und den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV und der 18. BImSchV verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehen Nutzung zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes zu verletzen. Die Berechnungsergebnisse sind in den Anlagen 4 und 5 des Schallgutachtens dargestellt.

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass an den Parzellen 1, 10 und 12 Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an einigen Fassaden nicht ausgeschlossen werden können.

An den Fassaden mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV wird eine grundrissorientierte Planung (Verzicht von schützenswerten Wohnräumen an den lärmbeaufschlagten Fassaden) empfohlen.

Sollte aus planerischen Gründen eine grundrissorientierte Planung nicht möglich sein, ist alternativ auf den Verbau von Schallschutzfenstern mit einer schallgedämmten Wohnraumlüftung zurückzugreifen oder es ist sicherzustellen, dass (z. B. Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Arbeitszimmer) durch Fenster an einer ruhigen Fassade belüftet werden können.

Im Tagzeitraum sind den Berechnungen zu Folge, an allen Ostfassaden ausreichend geschützte Außenwohnbereiche vorhanden.

#### Aktiver Schallschutz:

Auf Grund der beengten Verhältnisse kann entlang der Straße kein aktiver Lärmschutz in Form einer Lärmschutzwand oder Lärmschutzwall errichtet werden. Außerdem würden diese Anlagen die Funktion der angewandten Sichtdreiecke stören. Zudem würde die Errichtung eine Lärmschutzanlage das Ortsbild beeinträchtigen.

Auf das **Schutzgut Mensch (Erholung, Immissionen, Lärm)** sind deshalb nur **geringe** Auswirkungen zu erwarten.

### **3.1.8. Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

#### Beschreibung:

Denkmäler sind im Umgriff der Planungsflächen nicht vorhanden. Sachgüter sind nicht betroffen.

#### Auswirkungen / Ergebnis:

Es sind **keine Auswirkungen** auf das **Schutzgut Kultur- und Sachgüter** feststellbar.

### **3.1.9. Wechselwirkungen**

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.

### 3.1.10. Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut	Einstufung des Bestands
Boden	Mittlere Bedeutung
Wasser	Geringe Bedeutung
Klima/Luft	Geringe Bedeutung
Arten und Lebensräume	Geringe Bedeutung (Grünland) Hohe Bedeutung (Ranken, Biotope)
Landschaft	Mittlere Bedeutung
Mensch *	Geringe Bedeutung
Kultur- und Sachgüter *	Keine Bedeutung
<b>Gesamtbewertung: Gebiet geringer und hoher Bedeutung für Naturhaushalt, Landschaftsbild und die Schutzgüter</b>	
* die Schutzgüter Mensch sowie Kultur- und Sachgüter haben gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ keine Auswirkung auf die Einstufung hinsichtlich der Eingriffs-/Ausgleichsregelung	

### 3.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

#### 3.2.1. Bei Durchführung der Planung

Der Bau von Erschließungseinrichtungen bzw. deren Erweiterungen wie Kanal, Wasser, Straßen etc. und die Errichtung von Gebäuden bringt vorübergehend Lärm- und Abgasemissionen der entsprechenden Baumaschinen mit sich. Teile der Grundstücke werden zukünftig überbaut und somit versiegelt, andere Teile, welche derzeit zum Teil intensiv genutzt werden, werden durch Pflanzmaßnahmen ökologisch aufgewertet und können sich als neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen entwickeln.

Verbleibende Beeinträchtigungen werden sowohl mit vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sowie mit Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Gebietes kompensiert. Durch die Umsetzung erfolgt eine städtebaulich sinnvolle Weiterentwicklung und Sicherung der Wohnbebauung in Patersdorf, wodurch dem anhaltenden demographischen Wandel weiterhin entgegengewirkt werden kann.

#### 3.2.2. Bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der vorliegenden Planung würden, die noch nicht bebauten Flächen weiter landwirtschaftlich bzw. ~~gärtnerisch~~ weiterhin als Ranken/Böschungen mit Heckenstrukturen sowie Gras-/Krautflur genutzt werden können. Bei einer Beibehaltung der aktuellen intensiven Nutzung bliebe der ungünstige Stoffeintrag in den Boden, in die angrenzenden Flächen und ins Grundwasser bestehen.

### 3.3. Geplante Massnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

#### 3.3.1. Vermeidung und Verringerung

~~Der ökologische Ausgleich aus dem künftigen Landverbrauch kann durch flächenbezogenen Ausgleichsmassnahmen im Baugebiet oder auch ausserhalb, oder durch Vermeidung- und Verringerungsmassnahmen des Ausgleichsbedarfs erfolgen. Als Vermeidungs- und Verringerungsmassnahmen sind vorgesehen:~~

- ~~• angepasste ortstypische Bauweise,~~
- ~~• Durchgrünung im Baugebiet mit Pflanzgebot,~~
- ~~• Randeingrünung entlang Westseite des Plangebiets zur Staatsstrasse hin,~~
- ~~• Erhalt, Schutz und Pflege des bestehenden Biotopes des nördlichen Gelände-Rankens mit best. Bewuchs,~~
- ~~• Einhaltung der Vorgaben aus der Checkliste,~~
- ~~• Vorgabe der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge in den Aussonanlagen~~
- ~~• Gehölzentnahme aus öffentlichen und privaten Grünflächen mit Baum-, Leitgehölz- und Strauchbepflanzungen ausserhalb der Brutzeiten der nistenden Vogelarten in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar~~
- ~~• Reptilien-Vergrämung  
Entwertung der Eingriffsfläche durch schrittweise Verringerung des Strukturreichtums. Dafür ist die Entfernung der Gehölze (auf Stock setzen, zwischen 1. Oktober und 28. Februar, ausserhalb der Vogelbrutzeit) und ggf. von Totholz oder Steinen notwendig. Anschließend ist die Vegetation dauerhaft durch Mahd kurz zu halten. Die Vergrämung ist bevorzugt vor der Eiablage zwischen Mitte/Ende März und Mitte / Ende Mai durchzuführen.~~
- ~~• Bauzeitenbeschränkung (Erd- und Bodenarbeiten nur im Zeitraum April bis Ende Mai und August bis Mitte September)~~

~~Als bedeutendste wirksame Vermeidungsmaßnahme ist die, durch die Einhaltung der Vorgaben aus der nachfolgend aufgeführten Checkliste<sup>1</sup> zum Entfall eines weiteren Kompensationsbedarfs zu sehen.~~

#### Schutzgut Arten

- Erhalt von bestehenden Gehölzen, Einzelbäumen etc.
- Festsetzung privater grünordnerischer Maßnahmen zur Grundstücksdurchgrünung
- Sicherung erhaltenswerter Bäume und Sträucher im Bereich von Baustellen (DIN 18920)
- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile
- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen
- Vermeidungs- und CEF-Massnahmen lt. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
  - V 1 Fledermäuse, Haselmaus, Vögel: Erhalt Gehölze
  - V 2 Fledermäuse: Vorgaben Beleuchtung
  - V 3 Fledermäuse, Haselmaus, Vögel: Keine Beleuchtung von Gehölzen
  - V 4: Fledermäuse: Keine Nacharbeiten
  - V 5 Haselmaus: Vorgaben Gehölzfällung
  - V 6 Haselmaus, Reptilien: kein Eingriff innerhalb des festgelegten Bereiches
  - V 7 Reptilien: Vergrämung
  - V 8 Reptilien: Aufbau Reptilienzaun
  - V 9 Reptilien: Umsiedlung
  - V 10 Vögel: Gehölzrückschnitt
  - V 11 Vögel: Vorgaben Glasflächen
  - HM-CEF1: Aufwertung der verbleibenden Heckenstrukturen durch Neupflanzungen
  - CEF1 Reptilien: Anlage von Reptilienhabitaten

<sup>1</sup> Leitfaden (ergänzte Fassung) "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen.2.Auf.lage 2003.

#### Schutzgut Wasser

- Versickerung bzw. Rückhaltung des Niederschlagswassers in einem naturnah zu gestaltenden Regenrückhaltebecken
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung von versickerungsfähigen Belägen bzw. keiner zulässigen Versiegelung von privaten Erschließungsflächen mit Asphalt
- Schichtgerechte Lagerung und ggfs. Wiedereinbau des Bodens
- Schutz vor Erosion / Bodenverdichtung

#### Schutzgut Boden

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, GRZ von max. 0,3

#### Schutzgut Mensch:

- Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen: für die Parzellen 1, 10 und 12 (festgesetzte Schalldämmmaße) sowie grundrissorientierte Planung für die Parzellen 1, 9, 10, 11, 12, 13 und 14

#### Grünordnerische Maßnahmen:

- Naturnahe Gestaltung der Freiflächen
- Durchgrünung mit Einzelbäumen und Gehölzgruppen
- Ausweisung einer Ausgleichsfläche direkt im Anschluss an das Baugebiet im Norden

### **3.4. Eingriffsregelung / Ausgleich**

Der § 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für Bauleitpläne und Satzungen eine Entscheidung über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die Eingriffsermittlung erfolgt gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, in seiner ergänzten Fassung vom Januar 2003.

Der Leitfaden unterscheidet zwischen einem differenzierten, sog. Regelverfahren bei zu erwartenden Eingriffen, das über Bestandsaufnahme, Bewertung und Vermeidung hin zu Flächen oder Maßnahmen für verbleibenden Ausgleichsbedarf führt und der vereinfachten Vorgehensweise bei (einfachen) Planungsfällen, bei denen auch das mehrschrittige Regelverfahren zum gleichen Ergebnis führen würde.

Voraussetzung für das Vereinfachte Verfahren wäre die Planung von Wohnbauflächen, die durchgängige Bejahung einer vorgegebenen Checkliste.

Im vorliegenden Fall kann das sog. „Vereinfachte Vorgehen“ nicht angewandt werden, da die Checkliste nicht vollständig bejaht werden kann. Damit ist nach dem sog. Regelverfahren mit folgenden vier Schritten vorzugehen:

### Bestandsaufnahme und Bewertung

Das Planungsgebiet befindet sich an einem nordöstlich geneigten Hang und stellt sich als intensiv genutzte Grünlandstreifen (Gebiet geringer Bedeutung; ca. 23.907 m<sup>2</sup>) mit dazwischenliegenden Geländeeranken dar. Teile dieser Rankenflächen sind als Biotope kartiert und teilweise mit Bäumen und Hecken bewachsen (Gebiet hoher Bedeutung).

Der Geltungsbereich (ca. 29.954 m<sup>2</sup>) wird aufgrund der Schutzgutbeschreibung und -bewertung für den Bereich des Grünlands als Gebiet geringer Bedeutung (Kategorie I) und für den Bereich der Biotopflächen als Gebiet hoher Bedeutung (Kategorie III) für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft.

### Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ist das Planungsgebiet folgendermaßen zuzuordnen:

Allgemeines Wohngebiet max. 0,3

→ Typ B - Flächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad

### Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Durch die Überlagerung der Bestands-Kategorie I und Kategorie III mit Typ B ergibt sich Feld BI bzw. BIII der „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ und somit ein Ausgleichsfaktor zwischen 0,2 und 0,5 bzw. 1,0 und 3,0. Die Ausgleichsfläche (6.047 m<sup>2</sup>) wird nicht als Eingriff gerechnet.

Der für die vorliegende Planung erforderliche, baurechtliche Kompensationsbedarf ergibt sich folgendermaßen:

Bestandstyp	Bemessungsfläche	Faktor	Erforderliche Kompensationsfläche
BI		23.907 m <sup>2</sup>	0,5 11.953,50 m <sup>2</sup>
<u>BIII (Ausgleich Biotope)</u>	<u>3.495 m<sup>2</sup></u>	<u>2,0</u>	<u>6.990,00 m<sup>2</sup></u>
Gesamter Kompensationsbedarf			18.943,50 m <sup>2</sup>

### Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Die bau- und naturschutzrechtliche Kompensation wird im Rahmen des Bebauungs- mit Grünordnungsplan auf einer internen Ausgleichsfläche erfolgen.

Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich insbesondere in Hinsicht auf eventuell vorkommende Zauneidechsen, in den zu entfernenden Rankenflächen erfolgt die Kompensation im Anschluss an das zu erhaltende Biotop mit der Nummer 6943-0092-007.

Die interne Ausgleichsfläche weist eine tatsächliche Fläche von 6.047 m<sup>2</sup> inklusive Biotops auf, durch die Aufwertung der Fläche von Intensivgrünland zu Zauneidechsenhabitaten und dem Erhalt des bestehenden Biotopes ist ein Anerkennungsfaktor von 3,0 anzusetzen.

Ohne der Biotopfläche umfasst die festgesetzte Ausgleichsfläche 4.950 m<sup>2</sup>, auf welche der genannte Faktor 3,0 angerechnet wird und somit 18.067,50 m<sup>2</sup> kompensiert werden.

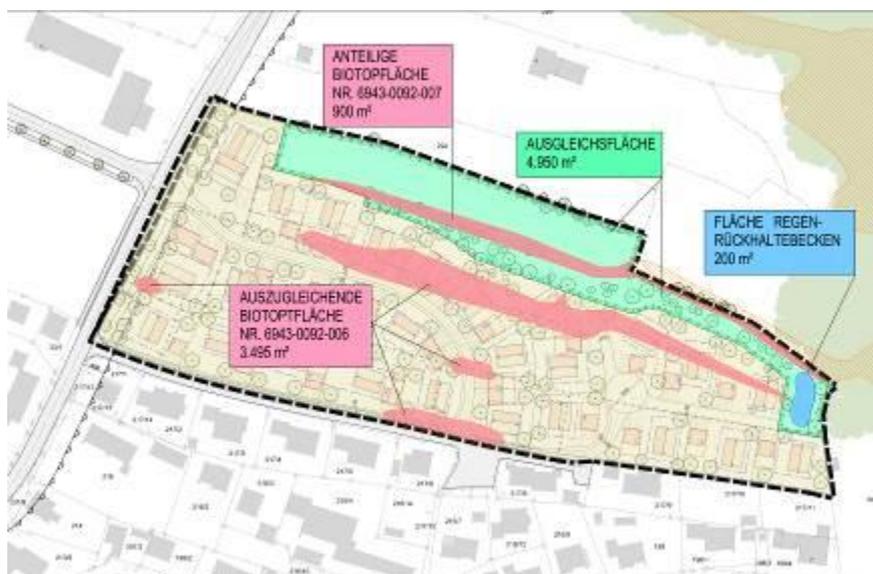
Auf der anzuerkennenden internen Ausgleichsfläche mit 18.067,50 m<sup>2</sup> und der bestehenden Biotopfläche mit 900 m<sup>2</sup>, welche durch die Erweiterung eine Aufwertung erfährt, können intern Fläche von 18.967,50 m<sup>2</sup> kompensiert werden.

Durch die zahlreichen zusätzlichen notwendigen Maßnahmen (Anlage Totholzhaufen, Gesteinshaufen, Gehölzanpflanzung) auf der Ausgleichsfläche und dem damit einhergehenden zusätzlichem Pflegeaufwand können die rechnerisch fehlenden m<sup>2</sup> kompensiert werden. Der Eingriff ist somit vollständig ausgeglichen.

#### Gestaltungsvorgaben Regenrückhaltebecken:

Bei der Planung von Regenrückhaltebecken werden folgende grundsätzliche Grundsätze für eine naturnahe Gestaltung empfohlen:

- Zufahrten zum Becken nur wasserdurchlässigen Fahrbahnbelägen herstellen,
- Flache Ufer mit Böschungsneigungen 1:3 bis 1:10 herstellen, um den Zugang von Tieren zum Gewässer zu ermöglichen,
- Strukturreiche und geschwungene Uferlinien mit Buchten und mit sonnigen und halbschattigen Uferabschnitten durch Bepflanzung herstellen,
- Böschungen mit standortangepassten Saatmischungen regionaler Herkunft ansäen,
- Uferbereiche sollen nicht mit Oberboden abgedeckt werden,
- Bei Bäumung der Becken Rücksicht auf mögliche vorkommende Amphibienarten nehmen; Ausführungszeiten für die Unterhaltungsmassnahmen im Zeitraum Ende September bis Mitte November einplanen,
- Räummaterial 1 – 2 Tage vor der Abfuhr in unsensiblen Bereichen am Uferand lagern und dann ordnungsgemäss verwerten.



Übersichtslageplan Ausgleich o. M.

### 3.5. Alternative Planungsmöglichkeiten

~~Da der Bebauungsplan aus bzw. mit dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, entfällt die Alternativenbetrachtung.~~

Der ausgewählte Standort weist im Vergleich zu anderen neuen Standorten innerhalb der Gemeinde folgende günstige Standortfaktoren auf:

- siedlungsstrukturelle Anbindung an bestehendes Wohngebiet
- teilweise ökologisch unsensible, landwirtschaftlich Ausgangsfläche
- bestehende Gehölzstrukturen werden, wo möglich, zum Erhalt festgesetzt
- erschließungstechnisch optimales Grundstück im Hinblick auf Straßenanbindung (St. 2136) sowie Ver- und Entsorgung
- Fläche im Eigentum der Gemeinde

Die Flora und Fauna werden durch die Beseitigung der Ranken sowie von Teilen des amtlich kartierten Biotopes grundsätzlich beeinträchtigt. Allerdings können diese Eingriffe mittels Vermeidungs-, CEF-Maßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen im direkten Umfeld ausgeglichen werden. Zudem werden durch die festgesetzten städtebaulichen und grünordnerischen Maßnahmen die Eingriffe weiter minimiert werden. Am gewählten Standort sind zudem keinerlei erheblichen Beeinträchtigungen von weiteren Schutzgütern oder sonstigen öffentlichen Belangen zu befürchten.

Alternativ wäre die Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung sowie der Heckenstrukturen und bewachsenen Böschungen und Ranken anzuführen, da sich eine Nutzung zum Beispiel als Gewerbegebiet o. ä. aufgrund der angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung nicht eignet.

Alternative Planungsmöglichkeiten für eine Erweiterungsfläche besteht nicht, da keine Flächen für eine Wohngebietsausweisung zur Verfügung stehen. Bei der Betrachtung des gesamten Gemeindegebietes wird ersichtlich, dass außerhalb des Hauptortes und auch innerhalb des Hauptortes keine ausgewiesenen Flächen existieren, die sich für eine Wohnbebauung eignen. Deshalb beschränkt sich die Untersuchung nach möglichen freien Wohnbauflächen auf den Hauptort. Zur anstehenden Baulandausweisungen für Wohnbauflächen wurden deshalb die möglichen Erweiterungsflächen nur im Ort und den Ortsrändern von Patersdorf untersucht. Nach Berücksichtigung aller relevanten Daten stellt sich die Erweiterungsfläche Marteräcker am geeignetsten dar.

Die genauere Analyse der alternativen Planungsmöglichkeiten kann dem Kapitel Bedarfsermittlung der Begründung entnommen werden.

## 4. Zusätzliche Angaben

### 4.1. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgen verbal argumentativ. Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Leitfaden zur Eingriffsregelung auf Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung herangezogen.

Als Datengrundlage wurden der rechtskräftige Flächennutzungsplan, sowie verschiedene Fachinformationen herangezogen.

### 4.2. Massnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Überwachung der Umsetzung und Wirkung der festgesetzten baulichen und grünordnerischen Vorgaben aus dem BBPL obliegt der Gemeinde und ist durch ein Monitoring festzustellen. Die Pflanzmass-

nahmen sind 5 Jahre nach ihrer Fertigstellung nochmals auf Vollständigkeit und nachhaltiger Wirkung auf das Landschaftsbild zu prüfen und zu dokumentieren. Notwendige Nachbesserungen sind anzuordnen.

Neben der Überwachung der frist- und sachgerechten Durchführung der Vermeidungsmaßnahmen und der Pflanzmaßnahmen ist auch die frist- und sachgerechte Durchführung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen einschließlich der erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen zu überwachen. Hierzu ist ein Kurzbericht (§ 17 Abs. 7 BNatSchG) nach Herstellung und 5 Jahre danach bei der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

#### 4.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Es werden ca. 20.979 m<sup>2</sup> neue Wohnbaufläche ausgewiesen. Mit den max. möglichen Bebauungen (GRZ 0,3) und zusammen mit den befestigten Strassen und Wegen werden max. ca. 8.530 m<sup>2</sup> versiegelt. Insgesamt sind die Auswirkungen auf den Naturhaushalt gering und können durch die Vermeidungs- und Verringerungsmassnahmen **sowie der CEF-Maßnahmen und der Ausgleichsmaßnahmen** ausreichend ausgeglichen werden.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter zusammen.

Schutzgut	Einstufung des Bestands
Boden	Mittlere Bedeutung
Wasser	Geringe Bedeutung
Klima/Luft	Geringe Bedeutung
Arten und Lebensräume	Geringe Bedeutung (Grünland) Hohe Bedeutung (Ranken, Biotope)
Landschaft	Mittlere Bedeutung
Mensch	Geringe Bedeutung
Kultur- und Sachgüter	Keine Bedeutung
<b>Gesamtbewertung</b>	<b>Gebiet geringer und hoher Bedeutung für Naturhaushalt, Landschaftsbild und die Schutzgüter</b>

aufgestellt: Allersdorf, 13.07.2023

ARCHITEKT UND BERATENDE INGENIEURE W E B E R  
 PARTGMBB S T A D T P L A N E R  
 ALLERSDORF 26 94 262 KOLLNBURG  
 FON: 09929/95778-31 FAX: 09929/95778-49  
 e-mail: jpw@arch-ing-weber.de

