

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

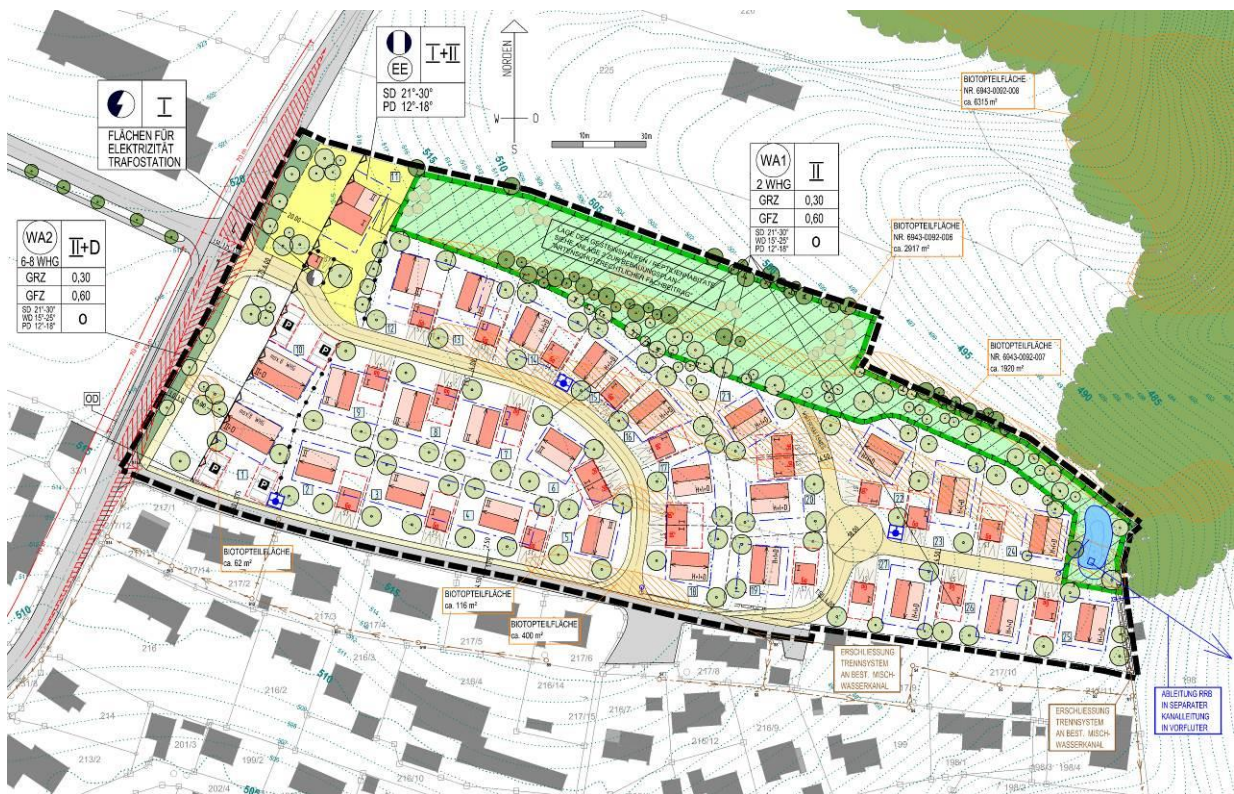
ZUM

BEBAUUNGSPLAN WA – Marteräcker Erweiterung I

DER GEMEINDE PATERSDORF

Landkreis Regen
Regierungsbezirk Niederbayern

in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 16.11.2023



PLANUNG:

ARCHITEKT+BERATENDE INGENIEURE WEBER PartGmbB

Projekt-Nr.: 2019_032

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






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

Allgemeines

Gemäß § 10 a BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, welche die Art und Weise wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Verfahren berücksichtigt wurden, aufzeigt und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Verfahrensablauf

| | |
|----|--|
| 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 01.08.2023 bis 01.09.2023 beteiligt. (Schreiben vom 21.07.2023) |
| 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 01.08.2023 bis 01.09.2023 öffentlich ausgelegt. (Bekanntmachung vom 21.07.2023) |
| 10 | Die eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat Patersdorf in der Sitzung am 05.10.2023 behandelt. |

| | |
|-----------|---|
| <p>11</p> | <p>Die Gemeinde Patersdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 16.11.2023 den Bebauungsplan "WA MARTERÄCKER–ERWEITERUNG I" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.11.2023 als Satzung beschlossen.</p> <p>Patersdorf, den 17.11.2023 Gemeinde Patersdorf:</p>  <p>Muhr 1.Bürgermeister</p>  <p>Siegel</p> |
| <p>12</p> | <p>Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "WA MARTERÄCKER–ERWEITERUNG I" wurde am 01.12.2023 gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.</p> <p>Patersdorf, den 01.12.2023 Gemeinde Patersdorf:</p>  <p>Muhr 1.Bürgermeister</p>  <p>Siegel</p> |
| <p>13</p> | <p>Planungsablauf:</p> <p>Entwurfssfassung: Allersdorf, 12.02.2021</p> <p>Fassung Billigung: Allersdorf, 07.10.2021 03.03.2022 13.07.2023</p> <p>Fassung Satzungsbeschluss: Allersdorf, 16.11.2023</p> <p>Planfassung: Allersdorf,16.11.2023</p> <p>ARCHITEKT UND BERATENDE INGENIEURE WEBER 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</p>  |

Ziel der Planung

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 „WA-MARTERÄCKER-ERWEITERUNG I“ bezeichnet.

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 vorhanden 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,-€/m² 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 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 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.

Zusammenfassung 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.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes WA Marteräcker – Erweiterung I wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden in einem Umweltbericht dokumentiert, dieser bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

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.

| Schutzgut | Art der Information |
|------------------|--|
| Boden | anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs, Hinweise auf Bodenqualität und –zusammensetzung, keine Hinweise auf Altlasten Baubedingte Veränderung der Flächen, Veränderung der Bodenstruktur, Flächen werden zum Großteil versiegelt |
| Wasser | Keine Oberflächengewässer, Lage außerhalb von überschwemmungsgefährdeten oder „wassersensiblen Bereichen“, Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen Verminderung des bestehenden Rückhaltevolumens, Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung, Regenrückhaltebecken |

| | |
|------------------------|--|
| Klima / Luft | Bergkuppe in Ost-Westrichtung, Klimabezirk Bayerischer Wald keine klimatisch relevanten Emissionen |
| Arten und Lebens-räume | Heckenzüge und Ranken als amtlich kartierte Biotopflächen im Plangebiet und angrenzend, intensiv genutzte Wiesenflächen, Ranken mit Gras-/Krautflur Störwirkungen durch Licht- und Lärm, Zerschneidung von Lebensräumen, Emissionen durch Baubetrieb, Fachbeitrag Artenschutz saP: Untersuchung betroffener Arten (Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-Richtlinie, Fledermäuse, Haselmaus, Zauneidechse, Schlingnatter, Amphibien, Schmetterlinge, Käfer, Fische, Libellen, Weichtiere, Baum-, Gebüsch, bodennah brütende Vogelarten) Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Eingriffen |
| Landschaft | Nordöstlich-geneigter Hang (Kuppenlage), intensiv genutzte Grünlandstreifen, Geländeranken mit Gehölzen und Ranken mit Gras- und Krautflur (zum Teil amtlich kartierte Biotope), angrenzend an bestehende Bebauung, St 2136 und Nähe zur Schule und Sportplatz, Waldfläche und weitere Wiesenflächen Interne Ausgleichsfläche |
| Mensch | Keine erkennbare Erholungsfunktion, angrenzend an bestehende Bebauung, schallexponierte Lage durch Nähe zum Sportplatz und Schule sowie direkter Lage an St 2136, Schalltechnisches Gutachten: Prognose der Lärmimmissionen durch Straßenverkehr und Sportanlagenlärm, Festsetzungen von Maßnahmen |
| Kultur- und Sachgüter | Keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt |

Der Geltungsbereich (ca. 29.954 m²) 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.

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

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 m²) 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 ² | 0,5 11.953,50 m ² |
| <u>BIII (Ausgleich Biotope)</u> | | <u>3.495 m²</u> | <u>2,0 6.990,00 m²</u> |
| Gesamter Kompensationsbedarf | | | 18.943,50 m ² |

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.

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 m² inklusive des 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 m², auf welche der genannte Faktor 3,0 angerechnet wird und somit 18.067,50 m² kompensiert werden.

Auf der anzuerkennenden internen Ausgleichsfläche mit 18.067,50 m² und der bestehenden Biotopfläche mit 900 m², welche durch die Erweiterung eine Aufwertung erfährt, können intern Fläche von 18.967,50 m² 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 m² kompensiert werden. Der Eingriff ist somit vollständig ausgeglichen

Alternative Planungsmöglichkeiten

Bei der Betrachtung des gesamten Gemeindegebietes wird nach Berücksichtigung der unter besonderem Schutz stehenden Gebiete, Naturschutz- und Vorbehaltsgebiete und landschaftlich besonders wertvolle Gebiete sowie die nähere Umgebung von Bodendenkmälern 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 teilweisen vorhandenen Erschließung wird diese Fläche als besser geeignete Erweiterungsfläche betrachtet.

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung

1. Öffentlichkeitsbeteiligung:

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). Stellungnahmen dazu gingen nicht ein.

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). Stellungnahmen dazu gingen nicht ein.

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 01.08.2023 bis 01.09.2023 erneut öffentlich ausgelegt. (Bekanntmachung vom 21.07.2023). Stellungnahmen dazu gingen nicht ein.

2. Behördenbeteiligung:

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan WA Marteräcker - Erweiterung I in der Fassung vom 12.02.2021 in der Zeit vom 23.03.2021 bis 30.04.2022:

1.) Stellungnahme der Regierung von Niederbayern vom 30.04.2021:

Die Fachstelle hält die Lage des Baugebiets, die geplante Nutzung und die Siedlungsentwicklung allgemein für angemessen und städtebaulich für vertretbar. Die Begründung zur Deckblattaufstellung sollte sich noch mit der Bevölkerungsentwicklung, dem demographischen Wandel und der allgemeinen Überalterung auseinandersetzen. Das Resümee daraus soll eine Begründung für die überwiegende Einzelhausbebauung ergeben. Der Baulandbedarf und die Baulandpolitik sollen ebenfalls dargestellt werden.

Abwägungsvorschlag:

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

- dem, entgegen der negativen Bevölkerungsprognose (bis 2031) eingetreten Bevölkerungszuwachses,
- der geplanten gemischten Bebauung mit Familienwohnheimen und 2 Parzellen mit Geschosswohnungsbaunutzung für kleinere Wohnungen für Einzelpersonenhaushalte
- die Möglichkeit der Erstellung von Mehrgenerationshäusern auf den Wohnbaugrundstücken durch die Vorgaben von 2 möglichen abgeschlossenen Wohnungen je Bauparzelle,
- dem nicht vorhandenen Leerstand im Ortskern,
- der Verhinderung von Spekulationskäufen zu den Grundstücken durch einen vorgesehenen Bauzwang,
- der Verhinderung von Spekulationskäufen durch Erschließung und Verkauf nach Nachfrage und Bedarf in Bauabschnitten,

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

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

Abwägungsvorschlag:

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

3.) Stellungnahme LRA Regen - Kreisbaumeister vom 28.04.2021:

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

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

Abwägungsvorschlag:

In Ziff. 5.2 wird ergänzt:

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

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

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

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

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

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

Die Fachstelle verlangt die Untersuchung der Einwirkungen auf das Baugebiet

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

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

Abwägungsvorschlag:

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

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden naturschutzrechtlich geschützte Bereiche teilweise überplant und grenzen an das Baugebiete direkt an. Es betrifft die Geländeranken zwischen den gestaffelt verlaufenden Grünlandflächen. Über die Größe dieser naturschutzfachlich festgestellten Biotopflächen und deren Wertigkeit herrschen sehr unterschiedliche Meinungen zwischen der Unteren Naturschutzbehörde und von den Planern festgestellten tatsächlichen Gegebenheiten. Abhängig von beiden Meinungen ist die Art und die Größe des erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleiches. Ursache für diese unterschiedlichen Meinungsverschiedenheiten sind u.E. die überalterten Daten aus der vor 36 Jahren durchgeführten Kartierung der Biotope. Diese Biotope sind aus unserer Kenntnis nicht mehr in dem kartierten Umfang vorhanden.

Abwägungsvorschlag:

Wir schlagen deshalb vor, in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde eine aktuelle Bestandsaufnahme des aktuellen Bestandes zur Fauna und Flora dieser kartierten Flächen selbst vorzunehmen, bzw. durch Fachbüros durchführen zu lassen. Die Feststellungen daraus werden im Umweltbericht dargestellt und werden Grundlage für die Ausgleichbewertung und -berechnung.

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

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

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

Abwägungsvorschlag:

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

7.) Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Deggendorf - vom 06.04.2021:

Die Ableitung des Oberflächenwassers in 2 getrennten Bereichen wird akzeptiert. Der südwestliche Teil kann in die bestehende Kanalableitung eingeleitet werden. Eine Prüfung und Berechnung und Bemessung der Ableitanlagen wird im Rahmen der Erschließungsplanung durchgeführt. Der größere und tiefer liegende nordöstliche Teil des Baugebiets wird in ein Regenrückhaltebecken entwässert und nach Osten abgeleitet. Dazu ein separates wasserrechtliches Verfahren durchgeführt. Diese Vorgehensweise ist in Ziff. 4.3.7.- dargestellt.

8.) Stellungnahme LRA Regen - Straßenverkehrsbehörde vom 30.04.2021:

Die Fachstelle verweist auf eine ausreichend ausgestaltete Ausbildung des neuen Kreuzungspunktes mit der ST 2136. Der Wirtschaftsweg zur Ausgleichsflächen wird, analog zum Straßenbauamt, abgelehnt. Die Versetzung der Fußgängerampel befürwortet. Eine Beurteilung und Bewertung kann erst nach dem Vorliegen eines Ergebnisses zum 20 m Anbauverbot erfolgen.

9.) Stellungnahme ZAW Donau Wald vom 24.03.2021:

Die Abfallentsorgungsgesellschaft weist vorsorglich darauf hin, dass die vier am östlichen Rand gelegenen Parzellen Ihre Abfallentsorgungseinheiten nur am westlichen Wendehammer aufstellen können. Eine Festsetzung im Deckblatt ist u.E. nicht erforderlich.

10.) Brandschutzdienststelle Landkreis Regen vom 27.03.2021:

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

Abwägungsvorschlag:

Zur Löschwasserversorgung wird in einem eigenen Unterpunkt „Löschwasserversorgung“ die Grundversorgungsvorgabe mit 48 m³/h über 2 Stunden angegeben. Von Seiten der Gemeinde wurde in Absprache mit der örtlichen Feuerwehr die Lage von 2 zusätzlichen Überflurhydranten angegeben. Diese werden im Bebauungsplan dargestellt und erläutert. Die Ausbildung der Fahrstraßen zur Nutzung durch die Feuerwehr ist bereits in Ziff. 4.3.7 beschrieben.

11.) Stellungnahme bayernwerk netz vom 15.04.2021:

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

12.) Keine Bedenken äußerten folgende Fachstellen:

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

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan WA Marteräcker – Erweiterung I in der Fassung vom 03.03.2022 in der Zeit vom 12.08.2022 bis 12.09.2022:

1.) Stellungnahme der Regierung von Niederbayern vom 30.04.2021:

Die Fachstelle hält die Lage des Baugebiets, die geplante Nutzung und die Siedlungsentwicklung allgemein für angemessen und städtebaulich für vertretbar. Die Begründung zur Deckblattaufstellung sollte sich noch mit der Bevölkerungsentwicklung, dem demographischen Wandel und der allgemeinen Überalterung auseinandersetzen. Das Resümee daraus soll eine Begründung für die überwiegende Einzelhausbebauung ergeben. Der Baulandbedarf und die Baulandpolitik sollen ebenfalls dargestellt werden.

Abwägungsvorschlag:

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

- dem, entgegen der negativen Bevölkerungsprognose (bis 2031) eingetreten Bevölkerungszuwachses,
- der geplanten gemischten Bebauung mit Familienwohnheimen und 2 Parzellen mit Geschosswohnungsbaunutzung für kleinere Wohnungen für Einzelpersonenhaushalte
- die Möglichkeit der Erstellung von Mehrgenerationshäusern auf den Wohnbaugrundstücken durch die Vorgaben von 2 möglichen abgeschlossenen Wohnungen je Bauparzelle,
- dem nicht vorhandenen Leerstand im Ortskern,
- der Verhinderung von Spekulationskäufen zu den Grundstücken durch einen vorgesehenen Bauzwang,
- der Verhinderung von Spekulationskäufen durch Erschließung und Verkauf nach Nachfrage und Bedarf in Bauabschnitten

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

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

Abwägungsvorschlag:

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

3.) Stellungnahme LRA Regen - Kreisbaumeister vom 28.04.2021:

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

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

Abwägungsvorschlag:

In Ziff. 5.2 wird ergänzt:

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

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

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

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

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

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

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

Die Fachstelle verlangt die Untersuchung der Einwirkungen auf das Baugebiet

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

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

Abwägungsvorschlag:

Eine schalltechnische Untersuchung zu den Auswirkungen des Verkehrs-lärmes aus der ST 2136, dem Sportplatz und dem Schulsportplatz wird durchgeführt. Es werden dazu vorab Honorarnangebote von Fachingenieurbüros eingeholt. Der immissionstechnische Bericht des beauftragten Büros ifb Eigenschenk GmbH vom 13.09.2021 liegt vor und wird Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Begründung wurde entsprechend in Ziff. 4.3.9, und die textlichen Festsetzungen in Ziff. 5.5.6 ergänzt.

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

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

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

Abwägungsvorschlag:

Wir schlagen deshalb vor, in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde eine aktuelle Bestandsaufnahme des aktuellen Bestandes zur Fauna und Flora dieser kartierten Flächen selbst vorzunehmen, bzw. durch Fachbüros durchführen zu lassen. Die Feststellungen daraus werden im Umweltbericht dargestellt und werden Grundlage für die Ausgleichsbewertung und -berechnung. Die unterschiedlichen Auffassungen, Bestandsunterlagen und die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Bewertung des notwendigen ökologischen Ausgleiches wurden in mehreren Besprechungen vor Ort intensiv besprochen und geklärt. Zusammengefasst kann festgestellt werden, dass der Ausgleich durch Aufwertung der Geländestreifens der Fl. Nr. 223 Gemarkung Patersdorf hergestellt werden kann. Insbesondere sind für den vermuteten Amphibienbestand (Zauneidechse) Totholz-Steinhaufengelege anzulegen und eine reduzierte Bewirtschaftung der Offenlandflächen festgeschrieben.

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

In der umfangreichen Stellungnahme wird, analog zur Deckblattaufstellung zum FLNPL, auf die 20 m – Anbauverbotszone vom östlichen Straßenrand der ST 2136 bestanden. Dieses Thema – OD-Schild Verlegung nach Norden- wurde bereits im Vorfeld untersucht und von der Regierung von Niederbayern am 02.01.2020 negativ beschieden. Auf die Weiterverfolgung dieser Versetzung des OD - Ortsdurchfahrtschildes an den tatsächlich vorhandenen Ortsrand vom Patersdorf möchten die Planer nachdringlich appellieren, da ansonsten mind. 3 Bauparzellen entfallen. Das Straßenbauamt behält sich als Straßenbaulastträger die Anordnung von Linksabbiegespuren im geplanten Einmündungsbereich der neuen Erschließungsstraße aus dem geplanten Baugebiet vor. Die Platzverhältnisse reichen auch mit einem 10 m- Anbauverbot aus. Die Erfordernis dieser Abbiegespur wird erst nach einer Verkehrsschau festgelegt. Das Straßenbauamt empfiehlt die Linksabbiegespur bereits im Bebauungsplan planerisch zu berücksichtigen. Die Verlegung der bestehenden Fußgängerampel nach Norden in den neuen Kreuzungspunkt mit der ST2136 wird befürwortet. Der geplante Wirtschaftsweg zur Ausgleichsfläche soll entfallen. Zur öffentlichen Beleuchtung im Baugebiet, den Bepflanzungen entlang der ST 2136 und zum Immissionsschutz aus dem Straßenlärm wurden noch Hinweise aufgezeigt.

Abwägungsvorschlag:

Es wird von Seiten der Gemeinde versucht, das OD-Schild nach Norden zu versetzen und damit die 20 m – Anbauverbotszone zu umgehen. Die Abbiegespuren werden im Bebauungsplan planerisch berücksichtigt. Die Anbindung des Wirtschaftsweges zur Ausgleichsfläche muss aufgrund der

besonderen topographischen Gegebenheiten bestehen bleiben. Weitere Festsetzungen (Lärm) ergeben sich aus den anstehenden Untersuchungen. Die Linksabbiegespuren wurden flächenbezogen in die Planung miteinbezogen. Sie haben nur Einfluss auf den Geländestreifen des Mindestabstandes von 10 m zur Staatsstraße. Die Verlegung des Ortsschildes nach Norden sollte nach wie vor von der Gemeinde Patersdorf mit Nachdruck angestrebt werden. Der Umweltbericht wurde in den Ziff. 9.2 bis 9.8. umfassend überarbeitet.

7.) Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Deggendorf - vom 06.04.2021:

Die Ableitung des Oberflächenwassers in 2 getrennten Bereichen wird akzeptiert. Der südwestliche Teil kann in die bestehende Kanalableitung eingeleitet werden. Eine Prüfung und Berechnung und Bemessung der Ableitanlagen wird im Rahmen der Erschließungsplanung durchgeführt. Der größere und tiefer liegende nordöstliche Teil des Baugebiets wird in ein Regenrückhaltebecken entwässert und nach Osten abgeleitet. Dazu wird ein separates wasserrechtliches Verfahren durchgeführt. Diese Vorgehensweise ist in Ziff. 4.3.7.- dargestellt.

8.) Stellungnahme LRA Regen - Straßenverkehrsbehörde vom 30.04.2021:

Die Fachstelle verweist auf eine ausreichend ausgestaltete Ausbildung des neuen Kreuzungspunktes mit der ST 2136. Der Wirtschaftsweg zur Ausgleichsflächen wird, analog zum Straßenbauamt, abgelehnt. Die Versetzung der Fußgängerampel befürwortet. Eine Beurteilung und Bewertung kann erst nach dem Vorliegen eines Ergebnisses zum 20 m - Anbauverbot erfolgen.

9.) Stellungnahme ZAW Donau Wald vom 24.03.2021:

Die Abfallentsorgungsgesellschaft weist vorsorglich darauf hin, dass die vier am östlichen Rand gelegenen Parzellen Ihre Abfallentsorgungseinheiten nur am westlichen Wendehammer aufstellen können. Eine Festsetzung im Deckblatt ist u.E. nicht erforderlich.

10.) Brandschutzdienststelle Landkreis Regen vom 27.03.2021:

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

Abwägungsvorschlag:

Zur Löschwasserversorgung wird in einem eigenen Unterpunkt „Löschwasserversorgung“ die Grundversorgungsvorgabe mit 48 m³/h über 2 Stunden angegeben. Von Seiten der Gemeinde wurde in Absprache mit der örtlichen Feuerwehr die Lage von 2 zusätzlichen Überflurhydranten angegeben. Diese werden im Bebauungsplan dargestellt und erläutert. Die Ausbildung der Fahrstraßen zur Nutzung durch die Feuerwehr ist bereits in Ziff. 4.3.7 beschreiben. Die geplanten Überflurhydranten sind im Bebauungsplan dargestellt und in Ziff. 6.4.7 erläutert.

11.) Stellungnahme bayernwerk netz vom 15.04.2021:

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

12.) Keine Bedenken äußerten folgende Fachstellen:

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

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan WA Marteräcker-Erweiterung I in der Fassung vom 13.07.2023 in der Zeit vom 01.08.2023 bis 01.09.2023:

1.) Stellungnahme der Regierung von Niederbayern vom 25.08.2022:

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

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

Abwägungsvorschlag:

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

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

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

Abwägungsvorschlag:

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

3.) Stellungnahme LRA Regen - Kreisbaumeister vom 24.08.2022:

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

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

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

Abwägungsvorschlag:

Die Duldungspflicht wird als Festsetzung gelöscht und unter Hinweise mitaufgenommen.

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

Die festgesetzten Firsthöhen für Pultdächer werden wie empfohlen abgeändert.

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

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

- Ziff. 5.5.6 Schallschutz – aktiver Schallschutz ist zu streichen
- Zur besseren Lesbarkeit sind nur die Schalldämm-Maße für die Parzellen 1, 10 und 11 zu kennzeichnen und die erforderlichen Schalldämm-Maße festzusetzen.
- Für die Parzellen 1, 9, 10, 11, 12, 13 und 14 ergeben sich Überschreitungen der nächtlichen Orientierungswerte, folgendes Festsetzungsvorschlag: Grundrissorientierung für Schlaf- und Kinderzimmer für die Parzellen 1, 9, 10, 11, 12, 13 und 14; Schlaf- und Kinderzimmer mit Fenster

und/oder Balkontüren nach Westen oder Norden müssen jeweils ein zum Lüften geeignetes Fenster nach Osten oder Süden (im Schallschatten der Straße) aufweisen.

- Duldungspflicht für landwirtschaftliche Nutzung ist im Punkt Hinweise unterzubringen.
- Bzgl. der Rechtsicherheit der Kenntnisnahme der in Bezug genommenen DIN-Vorschriften Festsetzung aufnehmen (Die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften können bei der Gemeinde Patersdorf eingesehen werden.)

Planliche Festsetzungen:

Das Planzeichen mit der dreieckigen Linie ist bisher nicht beschrieben.

Abwägungsvorschlag:

Der überarbeitete immissionstechnische Bericht des beauftragten Büros ifb Eigenschenk GmbH vom 13.03.2023 liegt vor und wird Bestandteil des Bebauungsplans und ersetzt den Bericht vom 13.09.2021. Die Begründung wird entsprechend überarbeitet. Außerdem wird die Abhandlung der Umweltprüfung im Umweltbericht überarbeitet bzw. aufgenommen. Die genannten Änderungen der textlichen Festsetzungen werden wie vorgeschlagen in die Unterlagen mitaufgenommen. Das Planzeichen mit der dreieckigen Linie wird als Anbauverbotszone in die Festsetzungen mitaufgenommen.

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

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

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

Abwägungsvorschlag:

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

Das mit der saP beauftragte Büro Team Umwelt und Landschaft kam in ihrer saP vom 27.03.2023 zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben sich Auswirkungen auf die europarechtlich geschützte Arten Fledermäuse, Reptilien, Vögel sowie Haselmaus möglich sind (worst-case Betrachtung).

Durch die festgesetzten eingriffsminimierenden und vorgezogenen Maßnahmen werden potenzielle Beeinträchtigungen für die Arten und Artengruppen so weit minimiert, dass die ökologische Funktion gewahrt wird, sodass es zu keinen Verschlechterungen des Erhaltungszustandes der lokalen Population dieser Artengruppen kommt. In die Unterlagen werden die im Gutachten

getroffenen Aussagen sowie notwendigen Maßnahmen konkret bei den grünordnerischen Festsetzungen sowie im Umweltbericht an den entsprechenden Stellen eingearbeitet. Das Gutachten wird beigelegt und Bestandteil des Bebauungsplanes.

Bzgl. der naturnahen Gestaltung des RRB und Einhaltung notwendiger technischer Voraussetzungen für den Regenrückhalt sind nicht Teil der Bauleitplanung, sondern erfolgen im Rahmen des Wasserrechtsverfahrens. Die Alternativenbetrachtung erfolgt ausführlich im üblichen Rahmen in den Unterlagen zum Flächennutzungsplan-Deckblatt und wird zusammenfassend in die vorliegenden Bebauungsplanunterlagen mitaufgenommen.

Die genannten Anmerkungen zu den Festsetzungen (Bodenabstand Einfriedungen, Anteil an Bäumen, autochthones Pflanzmaterial, weitere Maßnahmen ökologische Ausgleichsfläche) werden in die Unterlagen an den entsprechenden Stellen eingearbeitet bzw. angepasst. Die Darstellung der zu erhaltenden Bäume in der Planzeichnung bzw. Legende werden aneinander angepasst. Eine maximale Aufschüttungs- und Abgrabungshöhe ist in den Unterlagen bereits enthalten.

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

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

Abwägungsvorschlag:

Die Anbauverbotszone wird in den Unterlagen korrigiert. Es erfolgt ein Abrücken der Bebauung im Bereich der Anbauverbotszone mit 25 m vom künftigen Fahrbahnrand der Staatsstraße. Die Linksabbiegespuren werden noch bemaßt. Der Immissionstechnische Bericht wurde überarbeitet und das Ergebnis (Maßnahmen bzgl. Verkehrslärm) wird entsprechend in die Unterlagen übernommen. Die OD-Schilder bleiben in der Planung erhalten, da nach wie vor ein Versetzen der OD von der Gemeinde angestrebt wird. Da ein Versetzen der OD von der Regierung erst nach erfolgreicher Bebauung des Baugebietes weitergeprüft wird, werden die OD-Schilder als Hinweis in die Planunterlagen mitaufgenommen.

7.) Stellungnahme LRA Regen - Straßenverkehrsbehörde vom 12.09.2022:

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

Abwägungsvorschlag:

Auf die Anbindung des Wirtschaftsweges wird verzichtet.

8.) Stellungnahme Brandschutzdienststelle Landkreis Regen – Kreisbrandmeister vom 11.09.2022

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

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

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

Abwägungsvorschlag:

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

9.) Keine Bedenken äußerten folgende Fachstellen:

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