



DECKBLATT NR. 1

ZUM

BEBAUUNGS- MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

„GE PATERSDORF ERWEITERUNG I“

nach § 13 BauGB

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG



Lage im Übersichtsplan Maßstab 1 : 5000

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie



Zusammenfassende Erklärung

1. Vorbemerkung

Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplans war die Absicht der Gemeinde Patersdorf, den Bebauungsplan im Bereich der Ausgleichsfläche / Regenrückhaltebecken auf der Fl. Nr. 138/1 zu überarbeiten und an die tatsächliche Ausführung anzupassen.

Die Änderung erfolgte im vereinfachten Verfahren nach §13, da sie lediglich der Neuregelung des im Urplan bereits enthaltendem Regenrückhaltebeckens sowie der im gleichen Bereich festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen dient. Die planlichen Festsetzungen wurden - bis auf die Festsetzungen/Darstellung der Ausgleichsfläche / des Regenrückhaltebeckens - ohne inhaltliche Änderung übernommen. Die Grundzüge der Planung waren somit von der Änderung nicht betroffen.

Auch die übrigen Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß §13 (1) 1.-3. waren mit der vorliegenden Änderung erfüllt:

- Die vorliegende Änderung erfordert keine Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung
- Die vorliegende Änderung verursacht keine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

- Naturschutzfachliche Vorgaben

Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsteile oder geschützte Naturdenkmale sind nicht betroffen. Ebenso sind keine amtlich kartierten Biotope oder nach Art. 23 BayNatschG bzw. § 30 BNatschG geschützte Strukturen innerhalb des Planungsraums vorhanden.

Das Gebiet sowie die gesamte Gemeinde liegen innerhalb des Naturparks „Bayerischer Wald“.

- Altlasten

Altlasten in Form ehemaliger Deponien sind der Gemeinde auf der Fläche nicht bekannt.

- Denkmalschutz

Gemäß Bayerischem Denkmalatlas befindet sich im Geltungsbereich selbst und in der näheren Umgebung keine Boden- oder Baudenkmäler.

- Wasserrechtliche Vorgaben (Gewässerschutz, Hochwasser)

Im Zuge der Aufstellung des Urplans vom 16.05.2019 und im Rahmen der Planung und Umsetzung des Regenrückhaltebeckens wurden die wasserrechtlichen Vorgaben berücksichtigt und im Rahmen eines Wasserrechtsverfahrens behandelt. Durch das vorliegende Deckblatt ergeben sich hierzu keine Änderungen.

- Land- und Forstwirtschaftliche Immissionen und Belange



Die von den angrenzenden bzw. in der Nähe befindlichen landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterung, auch, soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind zu dulden.

- Klimaschutz

Das Plangebiet ist bereits fast vollständig bebaut, eine Parzelle ist noch nicht bebaut. Negative Auswirkungen auf das Klima werden durch das vorliegende Deckblatt nicht erwartet.

- Eingriffsbilanzierung/Ausgleichsplanung

Bei einem Verfahren nach § 13 BauGB war eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, ein Umweltbericht nach § 2a und eine Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, nicht erforderlich. Grundsätzlich müssten die verschiedenen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Mensch, Landschaftsbild betrachtet werden. Auf Grund dessen, dass sich an der rechtskräftigen Planung durch die nicht plankonforme Umsetzung des Regenrückhaltebeckens nur Änderungen in Bezug auf die Ausgleichsfläche ergibt, wurde auf eine genaue Abhandlung der Schutzgüter verzichtet.

Der zusätzliche Ausgleichsbedarf von 463m², der sich aus der Vergrößerung und naturfernen Gestaltung des Regenrückhaltebeckens gegenüber der ursprünglichen Planung ergab, wurde auf dem direkt westlich angrenzenden Flurstück Nr. 136 entlang des südlich verlaufenden Grabens festgesetzt.

Die Eingriffsbilanzierung sowie die Ausgleichsplanung wurde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

3. Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Von der Öffentlichkeit sind keine Einwände eingegangen

Folgende Fachstellen und Träger öffentlicher Belange hatten keine Bedenken oder haben sich nicht geäußert:

- Regierung von Niederbayern
- LRA, SG22 Bauamt
- LRA, Untere Immissionsschutzbehörde

Die **untere Naturschutzbehörde** war mit der Eingriffsbilanzierung und Ausgleichsplanung grundsätzlich einverstanden, regte aber noch in einzelnen Punkten Ergänzungen oder Anpassungen der textlichen Festsetzungen zu den Ausgleichsmaßnahmen an. Diese wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das **Wasserwirtschaftsamt** stellte fest, dass die Grundzüge der damaligen Planung von der Änderung nicht betroffen sind und gab Hinweise allgemeiner Art, die zur Kenntnis genommen wurden. Der Hinweis, dass die ordnungsgemäße Umsetzung des Regenrückhaltebeckens gemäß Gutachten vom 10.08.2021 dem Wasserwirtschaftsamt seitens des Antragstellers zu melden ist, wurde in die Unterlagen aufgenommen.

Die **PLEDOC GmbH** bat, den Leitungsverlauf der Ferngasleitung innerhalb des Geltungsbereichs in der Planzeichnung zu korrigieren. Die Darstellung wurde entsprechend angepasst. Die geforderten Schutzstreifen werden demnach weiterhin eingehalten. In die textlichen Festsetzungen wurde



aufgenommen, dass Gehölzpflanzungen innerhalb der Schutzzone nicht zulässig sind. Die Vorlage eines Pflanzplans sieht der Gemeinderat jedoch nicht als notwendig an.

Den Vorschlag der PLEDOC GmbH, für die innerhalb des Geltungsbereiches verlaufende Ferngasleitung Geh, Fahr- und Leitungsrechte zu fordern, um den besonderen Schutz der Anlagen zu gewährleisten, lehnte der Gemeinderat ab, mit der Begründung, dass die Gemeinde keinen Einfluss auf Privatgrundstücke habe. Die Ferngas Netzgesellschaft müsse sich diesbezüglich direkt an den Grundstückseigentümer wenden.

4. Planungsalternativen

Bezüglich der Lage der zusätzlichen Ausgleichsfläche wurde auch eine Gehölzpflanzung entlang der westlichen Grundstücksgrenze in Erwägung gezogen, um gleichzeitig einen Eingrünungseffekt für das Gewerbegrundstück zu erreichen.

Allerdings wären damit Erweiterungsmöglichkeiten für die Zukunft blockiert worden. Außerdem wurde die Verlängerung eines naturnah ausgebildeten Gewässerrandstreifen entlang des bestehenden Grabens in seiner ökologischen Wirksamkeit als wertvoller erachtet.