



**Änderung Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Patersdorf“
durch Deckblatt Nr. 4**

Gemeinde Patersdorf
Landkreis Regen

Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10a Abs. 1 BauGB



1. Anlass und Ziel

Die Änderung dient der **Neuordnung des größten Betriebes** im Gewerbegebiet Patersdorf. Bestehende Gebäude und Nutzungen werden übernommen, strukturell angepasst und für zukünftige Erweiterungen vorbereitet. Die internen Verkehrsflächen sowie die Freilagerbereiche werden optimiert, ohne neue öffentliche Straßenanbindungen oder zusätzlichen Flächenverbrauch zu erzeugen.

Zudem wird der Bebauungsplan an die **tatsächlichen Gegebenheiten** angepasst – insbesondere an die geänderten Grundstücksstrukturen und den inzwischen realisierten **Kreisverkehr B11/B85**, der den ursprünglichen Geltungsbereich verändert hat.

Ziel ist eine **funktionsfähige, kompakte und landschaftsverträgliche Weiterentwicklung** des Betriebes innerhalb des bestehenden Gewerbegebiets, bei gleichzeitig geordneter Erschließung und Erhalt der prägenden Grünzüge.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Gemeinde hat im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Umweltprüfung durchführen lassen. Die Ergebnisse der Prüfung wurden in der Planung berücksichtigt und im Umweltbericht dokumentiert.

Planerische Einordnung: Die Änderung wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und betrifft bereits als Gewerbegebiet ausgewiesene, vorbelastete Flächen.

Naturschutzfachliche Ausgangslage: Im Geltungsbereich befinden sich keine Natura-2000-Gebiete, Landschafts- oder Naturschutzgebiete, Naturdenkmale oder geschützte Biotope. Das Gebiet liegt im Naturpark Bayerischer Wald, jedoch außerhalb ökologisch sensibler Bereiche.

Bewertung des Eingriffs: Da das Gewerbegebiet bereits bebaut ist, gelten frühere Eingriffe als ausgeglichen. Die nun vorgesehenen Maßnahmen führen zu keiner erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft.

Grünordnerische Festsetzungen: Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung, u. a. Grundstücksdurchgrünung, Randeingrünung, Bündelung von Leitungen und Wegen, Schutz tiergruppensensibler Bereiche sowie durchlässige Siedlungsränder.

Schutzgut Wasser: Niederschlagswasser wird vor Ort versickert oder zurückgehalten; versickerungsfähige Beläge sichern die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens.

Schutzgut Boden: Vorgaben zur schichtgerechten Lagerung, zum Wiedereinbau sowie zum Schutz vor Verdichtung und Erosion werden berücksichtigt.

Schutzgut Mensch: Ein Schallgutachten weist Emissionskontingente nach DIN 45691 aus, die sicherstellen, dass die Immissionsrichtwerte der DIN 18005 und TA-Lärm an der Wohnbebauung eingehalten werden.



Lichtemissionen: Die Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde wurden eingearbeitet; Werbe- und Beleuchtungsanlagen sind nach Art. 9 BayBlmSchG i. V. m. Art. 11a BayNatSchG zu gestalten.

Gesamtbewertung: Aufgrund der Vorbelastung, der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der fehlenden Schutzgebiete sind keine erheblichen oder nachhaltigen Auswirkungen auf Mensch, Flora, Fauna, Boden, Wasser, Klima oder Landschaft zu erwarten.

3. Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Von der Öffentlichkeit sind keine Einwände eingegangen

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden insbesondere redaktionelle und planungsrechtliche Hinweise des **Kreisbaumeisters** vorgebracht. Diese betrafen unter anderem die Ergänzung des Umweltberichts, die Anpassung des Geltungsbereichs und der Planunterlagen an die zwischenzeitlich hergestellte Verkehrsanbindung, die Überarbeitung von Planzeichen und Festsetzungen sowie Klarstellungen und redaktionelle Anpassungen der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen. Darüber hinaus wurden einzelne Festsetzungen zur Gebäudegestaltung, Geländehöhen, Begrünung, Werbeanlagen und zum Immissionsschutz präzisiert bzw. systematisch neu gegliedert. Die Hinweise wurden im Wesentlichen berücksichtigt und in die Planunterlagen eingearbeitet.

Die **Untere Immissionsschutzbehörde** wies insbesondere auf die Erforderlichkeit eines Umweltberichts einschließlich des immissionstechnischen Berichts als Bestandteil der Planunterlagen hin. Darüber hinaus wurden Hinweise zur rechtssicheren Ausgestaltung der immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen, zur Kontingentierung des Gewerbegebiets, zur Überarbeitung von Verweisen und DIN-Normen sowie zu redaktionellen Anpassungen der Planunterlagen gegeben. Die Anregungen wurden berücksichtigt und in den Bebauungsplan sowie die Begründung eingearbeitet.

Das **Wasserwirtschaftsamt** wies auf die Anpassung der Entwässerungsplanung an das zwischenzeitlich abgeschlossene wasserrechtliche Verfahren hin. Insbesondere wurden Hinweise zur Niederschlagswasserableitung und Regenrückhaltung gegeben. Die Planunterlagen wurden entsprechend den wasserrechtlich genehmigten Unterlagen angepasst. Im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung wies das Wasserwirtschaftsamt auf die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung hin. Die Gemeinde legte den aktuellen Planungs- und Umsetzungsstand zum Ausbau der Wasserversorgung dar und führte aus, dass die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung der Versorgung bereits eingeleitet wurden. Das Wasserwirtschaftsamt wies ferner auf die Leistungsfähigkeit der Abwasserentsorgung über die Kläranlage Teisnach hin. Die Gemeinde stellte den aktuellen Stand der wasserrechtlich vorgesehenen Anpassungsmaßnahmen dar und berücksichtigte die Hinweise im weiteren Verfahren. Die Umsetzung der Planung erfolgt unter der Voraussetzung einer gesicherten Abwasserentsorgung.

Das **Staatliche Bauamt** wies auf straßenrechtliche Belange im Zusammenhang mit der Bundesstraße B 11 und dem Kreisverkehr B 11 / B 85 sowie auf Anforderungen an Verkehrssicherheit, Erschließung und Anbauverbotszonen hin. Die Hinweise wurden geprüft. Da die Planung weder eine Erweiterung des Gewerbegebiets noch eine Änderung der bestehenden Erschließung vorsieht, ergab sich kein Anpassungsbedarf des Bebauungsplans. Die Hinweise sind im Rahmen der Ausführungs- und Genehmigungsebene zu berücksichtigen.



Die **Brandschutzdienststelle** gab Hinweise zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet. Die Hinweise wurden geprüft und mit den zuständigen Fachstellen abgestimmt. Die Löschwasserversorgung wurde entsprechend nachgewiesen und die Planunterlagen angepasst.

Die **Bayernwerk Netz GmbH** gab Hinweise zum Schutz bestehender Versorgungsleitungen und zu deren Berücksichtigung bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu beachten. Änderungen des Bebauungsplans waren nicht erforderlich.

4. Planungsalternativen

Planungsalternativen wurden nicht weiter untersucht, da die Planung der Neuordnung und Weiterentwicklung eines bestehenden Betriebs innerhalb eines bereits erschlossenen und überplanten Gewerbegebiets dient. Mit dem Deckblatt Nr. 4 werden bestehende Nutzungen und Gebäude an geänderte betriebliche Anforderungen sowie an die tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten angepasst. Da weder eine Erweiterung des Gewerbegebiets noch eine neue Flächeninanspruchnahme oder zusätzliche öffentliche Erschließung vorgesehen sind, ergaben sich keine sinnvollen Standortalternativen oder grundsätzlichen Planungsalternativen.