

DECKBLATT NR. 1
ZUM
BEBAUUNGS- MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
„GE PATERSDORF ERWEITERUNG I“
nach § 13 BauGB
ENTWURF in der Fassung vom 15.07.2025



Lage im Übersichtsplan Maßstab 1 : 5000

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie



Architekt und beratende Ingenieure Weber PartGmbH
Allersdorf 26 | 94262 Kollnburg
Marktplatz 10 | 94239 Ruhmannsfelden
Fon: 09929 - 95778-0
HRB: PR27 | St.-Nr.: 170/151/01008

planschmiede gmbh
Marktplatz 10
94239 Ruhmannsfelden
Fon: 09929 - 95778-0
HRB: 4268 | St.-Nr.: 162/135/20508

Standort Kirchdorf i. Wald
Marienbergstraße 6
94261 Kirchdorf i. Wald
Fon: 09928 - 9400-0

Partner | Geschäftsführer:
DIP.LING.FH JOSEF PETER WEBER
architekt - stadtplaner bayak
DIP.LING.FH JOHANNES WEBER
beratender ingenieur bayak
M.ENG. M.SC. MARTIN WEBER
beratender ingenieur bayak



Vorhabensträger/Planungshoheit:



Gemeinde Patersdorf

vertreten durch Herrn Ersten Bürgermeister Adolf Muhr

Martinsplatz 10

94265 Patersdorf

Telefon: 09923 – 80104 - 0

Fax: 09923 – 80104 - 15

Mail: geschaeftsleitung@patersdorf.de

Planung Deckblatt zum Bebauungsplan:



Projekt-Nr.: 2024_085

Entwurf: 15.07..2025

Satzung:

Projektbearbeitung: Josef-Peter Weber und Ramona Penzkofer

Aufgestellt Ruhmannsfelden, den 15.07.2025

Josef-Peter Weber



INHALTSVERZEICHNIS

A. VERFAHRENSVERMERKE	5
B. PLANZEICHNUNG – DB Nr. 1 BuGOP „GE Patersdorf Erweiterung I“ Maßstab 1 : 1.000.....	6
C. FESTSETZUNGEN UND HINWEISE.....	7
I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN UND PLANLICHE HINWEISE	7
1. Art und Maß der baulichen Nutzung:	7
2. Bauweise	7
3. Verkehrsflächen	7
4. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	7
5. Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	7
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	8
7. Sonstige Planzeichen:	10
8. Planliche Hinweise	10
II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT	11
9. Planungsrechtliche Festsetzungen	11
1.1. Art der baulichen Nutzung	11
1.2. Maß der baulichen Nutzung:	11
1.3. Bauweise:	11
1.4. Grundstücksgrößen:	11
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	12
2.1. Gestaltung der baulichen Anlagen:	12
2.1.1. Gebäude:	12
2.2. Befestigte Flächen:	12
2.3. Höhenlage/Gelände:	13
2.4. Einfriedungen:	13
2.5. Duldungspflichten:	13
2.5.1. Duldungspflicht privater und öffentlicher Pflanzungen:	13
2.5.2. Duldungspflicht landwirtschaftlicher Nutzung:	13
3. Festsetzungen zur Grünordnung	14
3.1. Positive Pflanzlisten:	14
3.1.1. Liste 1: Bäume - autochthones Pflanzgut:	14
3.1.2. Liste 2: Leitgehölze - autochthones Pflanzgut:	14
3.1.3. Liste 3: Sträucher - autochthones Pflanzgut:	14
3.2. Nicht zulässige Pflanzenarten:	14
3.2.1. Negativliste:	14



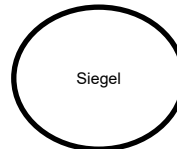
3.3.	Pflanzgebote:	15
4.	Ökologische Hinweise	15
4.1.	Baukörperausbildungen:	15
4.2.	Alternativer Energieeinsatz:	15
D.	BEGRÜNDUNG	16
1.	Allgemeines	16
1.1.	Anlass, Zweck und Ziele der Planung	16
1.2.	Verfahren	16
1.3.	Übersichtslageplan	17
2.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	18
2.1.	Vorbereitende Bauleitplanung	18
2.2.	Verbindliche Bauleitplanung	18
2.3.	Weitere zu beachtenden Vorgaben	19
2.3.1.	Naturschutzfachliche Vorgaben	19
2.3.2.	Altlasten	19
2.3.3.	Denkmalschutz	19
2.3.4.	Wasserrechtliche Vorgaben	19
2.3.5.	Land- und Forstwirtschaftliche Immissionen und Belange	19
3.	Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung	20
4.	Planinhalte	21
4.1.	Verkehrskonzept und Erschließung	21
4.2.	Städtebauliches Konzept	21
4.2.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung	21
4.2.2.	Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	21
4.2.3.	Dachgestaltung	21
4.2.4.	Garagen, Nebengebäude und Stellplätze	21
4.2.5.	Weitere Bauvorschriften	21
4.3.	Grünordnungskonzept	21
4.4.	Ver- und Entsorgung	21
4.5.	Klimaschutz	22
5.	Umweltbelange	22
6.	Abhandlung der Eingriffsregelung	22



A. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.12.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungs- mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 02.01.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungs- mit integriertem Grünordnungsplan Deckblattes Nr. 1 in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungs- mit integriertem Grünordnungsplan Deckblattes Nr. 1 in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Patersdorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ das Deckblatt Nr. 1 gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

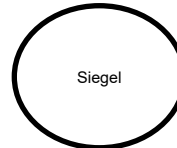
Gemeinde Patersdorf, den _____



Erster Bürgermeister
Adolf Muhr

5. Ausgefertigt

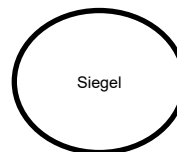
Gemeinde Patersdorf, den _____



Erster Bürgermeister
Adolf Muhr

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- mit integriertem Grünordnungsplan Deckblattes Nr. 1 wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Das Deckblatt ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

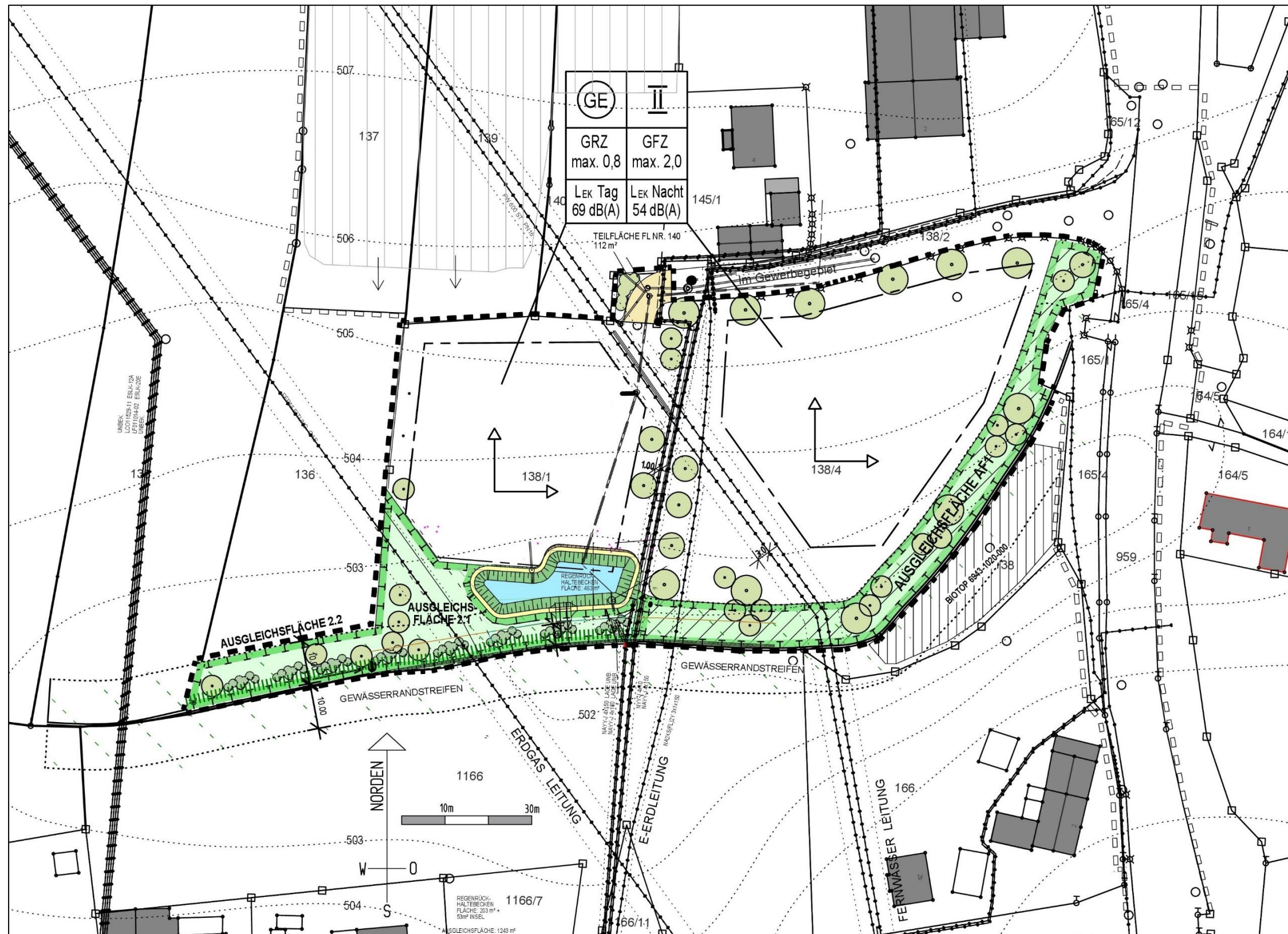
Gemeinde Patersdorf, den _____



Erster Bürgermeister
Adolf Muhr



B. PLANZEICHNUNG – DB Nr. 1 BuGOP „GE Patersdorf Erweiterung I“ Maßstab 1 : 1.000





C. FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN UND PLANLICHE HINWEISE

Das vorliegende Deckblatt Nr. 1 ersetzt den Urplan vom 16.05.2029. Die planlichen Festsetzungen wurden - bis auf die Festsetzungen/Darstellung der Ausgleichsfläche / des Regenrückhaltebeckens - ohne inhaltliche Änderung übernommen.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung:

	
GRZ max. 0,8	GFZ max. 2,0
L _{EK} Tag 69 dB(A)	L _{EK} Nacht 54 dB(A)

Gewerbegebiet | 2 Vollgeschosse

GRZ max. 0,8 | GFZ max. 2,0

L_{EK} tags | L_{EK} nachts
69 dB(A) | 54 dB(A)

Siehe auch Ziff. II.1 - II.3 !

2. Bauweise



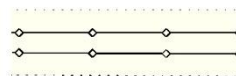
Baugrenze

3. Verkehrsflächen



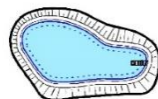
Öffentliche Verkehrsfläche

4. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

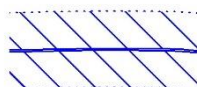


unterirdische Ver- und Entsorgungsleitung mit Angabe der Schutzstreifen

5. Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



Regenrückhaltebecken



Gewässerrandstreifen des best. Grabens

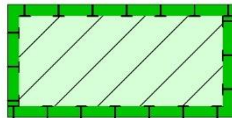


6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



zu pflanzende Gehölze nach Liste 1 + 2
allgemeine Begrünung in privaten Grünflächen und als
Haus- und Obstbäume; die im BBPL dargestellten
Standorte der Bäume werden empfohlen
Pflanzabstände zu landwirtschaftlichen Nutzflächen:

- Eingrünungen-Gewächse bis 2 m Wuchshöhe:
mind. 0,5 m
- Eingrünungen-Gewächse über 2 m Wuchshöhe:
mind. 2,0 m
- Baumpflanzungen:
mind. 4,0 m

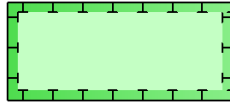


Ökologische Ausgleichsfläche – AF 1 auf Fl. Nr. 138/4

Umwandlung Intensivgrünland in Extensivgrünland /
Streuobstwiese

Pflegekonzept Extensivierung:

- 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
- Die extensivierte Grünlandfläche soll bepflanzt
werden mit:
 - Bepflanzung mit einheimischen
Obstbäumen in Gruppen,
 - Pflanzabstand 4 – 10 m
 - Obstbäume STU 12/3xV

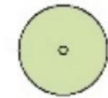


Ökologische Ausgleichsfläche – AF 2.1 (auf Fl. Nr. 138/1) und AF 2.2 (auf Fl. Nr. 136)

Umwandlung Intensivgrünland in Extensivgrünland:

Pflegekonzept Extensivierung:

- Aushagerung 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 15.06. des Jahres
- Entfernen des Mähgutes
- Keine Düngung und kein Pestizideinsatz



Anpflanzung von Gehölzgruppen mit Sträuchern und Bäumen aus Liste 1 und 2



Anpflanzung von Strauchgruppen entlang des Gewässers nach Liste 3

- Eingrünungen-Gewächse bis 2 m Wuchshöhe: mind. 0,5 m
- Eingrünungen-Gewächse über 2 m Wuchshöhe: mind. 2,0 m



Entwicklung eines nassen Staudensaums mit Gehölzgruppen:

Aushagerung und extensive Nutzung eines 3 m breiten Streifens in der Ausgleichsfläche zum Bachlauf hin

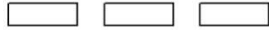
- Aushagerungsphase in den ersten 5 Jahren durch 3- bis 5-schürige Mahd mit Abfuhr des Mahdgutes. Kein Pestizideinsatz und keine Düngung.
- Danach 1- bis 2-schürige Mahd, rotierend (Mosaikmahd) ab dem 15.06. eines Jahres mit Abfuhr des Mahdgutes. Keine Düngung und kein Pestizideinsatz



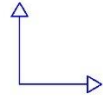
7. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

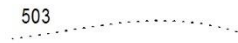


Geltungsbereich bestehender Baugebiete



vorgeschrieben Firstrichtungen

8. Planliche Hinweise



Höhenlinie



Flurstück Nummern



II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Das vorliegende Deckblatt Nr. 1 ersetzt den Urplan vom 16.05.2029. Die textlichen Festsetzungen wurden ohne inhaltliche Änderung übernommen.

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung



GE - Gewerbegebiet
nach § 8 Abs. (1), Abs. (2) Nr. 1, 2 und 4
und Abs. (3) Nr. 1 und 2¹
unzulässig sind reine Lagerplatznutzungen, Schrottplätze,
Autoverwertungen, o.ä.

Grundsätzlich unzulässig sind Vorhaben (Betrieb und Anlagen) deren Geräusche die in der nachfolgenden Auflistung angegebenen Emissionskontingente nach DIN 45 691
tags von 6.00 Uhr - 22.00 Uhr und/oder
nachts von 22.00 Uhr - 6.00 Uhr

überschreiten.

zul. Emissionskontingente LEK	in dB (A) je m ²	
Fläche des Gewerbegebietes		
GE-Patersdorf-Erweiterung 1	LEK Tag	LEK Nacht
	65	45

Siehe auch Ziff. 9.2.6 im anhängenden Umweltbericht.

1.2. Maß der baulichen Nutzung:

II	=	max. 2 Vollgeschosse Nebengebäude eingeschossig
GRZ 0,8	=	max. Grundflächenzahl je Parzelle: 0,8
GFZ 2,0	=	max. Geschossflächenzahl je Parzelle: 2,0

1.3. Bauweise:

o	=	offen
---	---	-------

1.4. Grundstücksgrößen:

Mindest-Grundstücksgröße	=	1.000 m ²
--------------------------	---	----------------------

¹ BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990



2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Gestaltung der baulichen Anlagen:

2.1.1. Gebäude:

Die Festsetzungen orientieren sich im Wesentlichen an den Vorgaben im bestehenden Gewerbegebiet GE-Patersdorf.

Gliederung: max. Baukörperlänge 25 m, längere Gebäudefluchten sind durch Vor- und Rücksprünge zu gliedern

Dachformen: Satteldächer 12° bis 25° Dachneigung

Pultdächer 12° bis 21° Dachneigung

Walmdächer 12° bis 21° Dachneigung

Wandhöhen: max. 7,50 m talseits ab geplantem Gelände bis Schnittpunkt Außenwand / Dachfläche außen

Firsthöhen: max. 8,50 m talseits ab geplantem Gelände bis Schnittpunkt Außenwand / Dachfläche außen

Dachdeckung: naturrote Ziegel- / Dachplatten- Deckungen, Metalldeckungen, nicht glänzend

Außenwandbekleidungen: Putzflächen gestrichen
Metallflächen nicht glänzend
Holzprofilbekleidungen

Dachüberstände: mind. 0,50 m – max. 1,20 m

Ortgang: Überstand mind. 0,40 m – max. 1,20 m

Sockel: geputzte Sockelflächen
Sichtbetonsockel

Anbauten: untergeordnete Anbauten sind in Formgebung und Materialien den Hauptgebäuden anzupassen

2.2. Befestigte Flächen:

Zufahrten: Asphaltbeläge (Schwarzdecken)
Betonpflasterbeläge

Zugänge: Granit- oder Betonsteinpflaster, naturfarben



Lagerflächen / Kfz-Stellplätze: wasserdurchlässige Beläge, wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, etc.

Einfassungen: Granit-Einzeiler- oder Granitbordeinfassungen

2.3. Höhenlage/Gelände:

Notwendige Geländeböschungen dürfen bis

- zu einem Höhenunterschied von max. 90 cm,
- und bis zu einer Neigung von 21° Grad Neigung (= ca. 1: 2,5)

hergestellt werden.

Senkrechte Stützmauern und geschichtete Beton-Fertigteil-Füllsteinwände sind unzulässig.

Notwendige Stützmauern sind als abgestufte Trockenmauern mit einer flächigen Rankbegrünung bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.

2.4. Einfriedungen:

Einfriedungen: durchsichtige, graue Maschendrahtzäune
ohne Sockel an den Straßenseiten,
max. h= 2,00 m,
Bodenabstand mind. 10 cm
Abstand Zaun /Straßen: mind. 1,50 m
Abstand Zaun/ landwirtschaftlichen Nutzflächen: mind. 0,5 m

2.5. Duldungspflichten:

2.5.1. 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.

2.5.2. Duldungspflicht landwirtschaftlicher Nutzung:

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

- Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle, sowie beim Einsatz von zugelassenen Pflanzenschutzmitteln.
- Staubimmissionen 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



3. Festsetzungen zur Grünordnung

3.1. Positive Pflanzlisten:

3.1.1. Liste 1: *Bäume - autochthones Pflanzgut:*

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

- mind. Hochstamm H, STU 14 - 16 cm, mind. 3 x verpflanzt, mit Ballierung

Einheimische Obstgehölze:

Hochstämme Apfel, Zwetschge, Birne,
Kirsche, Quitte

- mind. Hochstamm H, STU 10 - 12 cm, mind. 3 x verpflanzt, mit Ballierung

- Pflanzabstand 6 – 12 m

3.1.2. Liste 2: *Leitgehölze - autochthones Pflanzgut:*

Salix caprea - Salweide
Sorbus aucuparia - Eberesche
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Vogelkirsche
Betula pendula - Sandbirke
Alnus glutinosa - Schwarzerle
- Solitär, 3 x verpflanzt, Höhe ab 100 cm

3.1.3. Liste 3: *Sträucher Gewässerrand - autochthones Pflanzgut:*

Rosa Canina - Hundsrose
Rhamnus frangula - Faulbaum
Alnus glutinosa - Schwarzerle
Salix spec – Weidenarten
Fraxinus excelsior - Esche

Sträucher in Gruppen mit

- mind. 2 x verpflanzt, 4 Triebe, Höhe 60 - 100 cm

3.2. Nicht zulässige Pflanzenarten:

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.

3.2.1. Negativliste:

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

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



3.3. *Pflanzgebote:*

Je Grundstück ist mindestens ein Hausbaum aus Liste 1 zu pflanzen.

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

Geschnittene Hecken sind nicht zulässig.

4. **Ökologische Hinweise**

4.1. *Baukörperausbildungen:*

Einfache Gebäudeformen 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 Gebäudes gering sein.

4.2. *Alternativer Energieeinsatz:*

Empfohlen wird:

- 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 und zur Netzeinspeisung,
- Erhöhter Wärmeschutz durch optimierte Wärmedämm-Maßnahmen, mind. nach Niedrigenergiehausstandard,
- Einsatz von energiesparenden Straßenbeleuchtungen mit geringer Anlockwirkung auf Insekten



D. BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

1.1. Anlass, Zweck und Ziele der Planung

Die Gemeinde Patersdorf hat am 16.05.2019 den Bebauungs- mit Grünordnungsplan „GE Patersdorf Erweiterung I“ als Satzung beschlossen. Im Zuge der Umsetzung der Planung wurde das Regenrückhaltebeckens nicht plankonform umgesetzt. Außerdem konnten auch die weiteren festgesetzten Pflanzmaßnahmen auf der Flurnummer 138/1 nicht umgesetzt werden. Aus diesem Grund ist eine Anpassung und Überarbeitung im Bereich der Ausgleichsfläche / Regenrückhaltebeckens auf der Fl. Nr. 138/1 erforderlich.

Alle weiteren textlichen und planlichen Festsetzungen werden uneingeschränkt vom ursprünglichen Plan beibehalten.

1.2. Verfahren

Das vorliegende Deckblatt Nr. 1 dient lediglich der Neuregelung von im Urplan bereits enthaltendem Regenrückhaltebeckens und Ausgleichsfläche. Die planlichen Festsetzungen wurden - bis auf die Festsetzungen/Darstellung der Ausgleichsfläche / des Regenrückhaltebeckens - ohne inhaltliche Änderung übernommen. Die Grundzüge der Planung sind somit von der Änderung nicht betroffen.

Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann der Bebauungsplan gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 aufgestellt werden.

Auch die übrigen Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß §13 (1) 1.-3. sind 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.



1.3. Übersichtslageplan



Abbildung 1: Ausschnitt aus der topografischen Karte mit Darstellung des Geltungsbereiches, BayernAtlas, 19.02.2025 – ohne Maßstab



2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

2.1. Vorbereitende Bauleitplanung

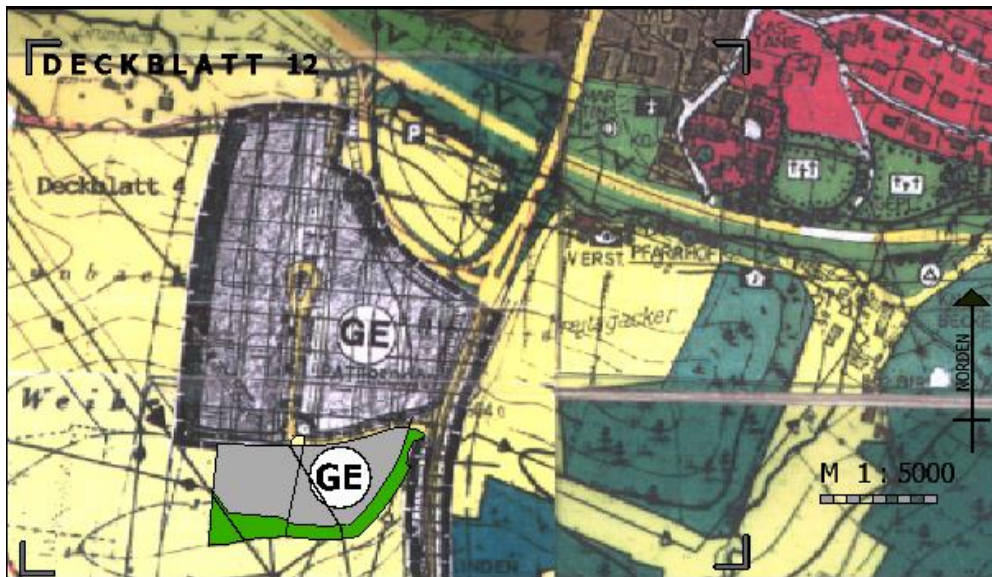


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde - Bereich Deckblatt Nr. 12

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der Bereich als Gewerbegebiet und als randliche Grünfläche dargestellt.

2.2. Verbindliche Bauleitplanung

Für den vorliegenden südlichen Bereich gibt es bereits einen rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahre 2019, welcher den Bereich bereits als Gewerbegebiet und als Ausgleichsfläche mit Regenrückhaltebecken ausweist.



Abbildung 3: rechtskräftiger BuGOP „GE Patersdorf Erweiterung I“ vom 16.05.2029, ohne Maßstab



2.3. Weitere zu beachtenden Vorgaben

2.3.1. Naturschutzfachliche Vorgaben

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine ausgewiesenen Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile oder geschützte Naturdenkmale. Ebenso sind keine amtlich kartierten Biotop 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“.

Die festgesetzte Ausgleichsfläche wurde nach dem Bau des Regenrückhaltebeckens noch nicht umgesetzt. Diese ist durch das vorliegende Deckblatt anzupassen.

2.3.2. Altlasten

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

2.3.3. Denkmalschutz

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

Der ungestörte Erhalt von Denkmalen hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sind daher auf das unabwiesbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmalen Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann (vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG).

2.3.4. Wasserrechtliche Vorgaben

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.

2.3.5. 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. 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.

Bei Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mindestens die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.



3. Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung



Abbildung 4: Luftbildausschnitt aus dem BayernAtlas vom 19.02.2025 – ohne Maßstab

Die beiden Baugrundstücke des Bebauungsplanes „GE Patersdorf Erweiterung I“ sind noch nicht vollständig bebaut. Im Zuge der Bebauung des Flurstückes Nr. 138/1 wurde das Regenrückhaltebecken umgesetzt. Allerdings ohne festgesetzte begrünte Insel, sondern als technisches Bauwerk. Die vorgesehene Bepflanzung konnte bislang auch nicht umgesetzt werden. Das Baugrundstück mit der Nr. 138/4 wurde noch nicht bebaut.



4. Planinhalte

4.1. Verkehrskonzept und Erschließung

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. An der Verkehrsführung werden keine Änderungen vorgenommen.

4.2. Städtebauliches Konzept

4.2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Planungsgebiet, welches bereits als Gewerbegebiet festgesetzt ist, wird die bislang festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 weiterhin beibehalten. Ebenfalls werden keine Änderungen an den festgesetzten Wandhöhen vorgenommen.

4.2.2. Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

An den Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche werden keine Änderungen vorgenommen. Die bislang festgesetzte offene Bauweise bleibt unverändert beibehalten. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 2,0 ebenfalls unverändert beibehalten.

4.2.3. Dachgestaltung

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung (Dachform, -deckung, -gauben) werden ebenfalls nicht geändert.

4.2.4. Garagen, Nebengebäude und Stellplätze

Die derzeit rechtskräftigen Festsetzungen hinsichtlich Garagen und Stellplätzen, Lagerflächen werden nicht verändert.

4.2.5. Weitere Bauvorschriften

Weitere Festsetzungen oder Vorschriften bleiben unverändert.

4.3. Grünordnungskonzept

Das bestehende Grünordnungskonzept bleibt grundsätzlich unverändert. Teile davon wurden bzw. sind nicht umsetzbar, sodass die Begrünung lagemäßig verschoben wird.

4.4. Ver- und Entsorgung

Auf die zwingend einzuhaltenden Abstände sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen zu den festgesetzten Baumstandorten im öffentlichen Raum wird hiermit ausdrücklich hingewiesen.

Das Baugebiet, in welchem die vorliegende Bauparzelle liegt, ist bereits komplett erschlossen. Eine Erweiterung in diesem Bereich ist nicht vorgesehen. Änderungen hinsichtlich Niederschlagswasser, Schmutzwasser, Trinkwasser- und Brauchwasser sowie Brandschutz, Stromversorgung, Telekommunikation/Breitband, Abfallbeseitigung werden nicht erforderlich.



4.5. Klimaschutz

Mit Inkrafttreten der Klimaschutznovelle müssen Bauleitpläne Aussagen zum Klimaschutz treffen. Dieses Ziel wurde auch in § 1, Abs. 5 des Baugesetzbuches integriert. Bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes handelt es sich um eine Überplanung der Ausgleichsfläche im Bereich des Flurstückes Nr. 138/1. 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.

5. Umweltbelange

Bei einem Verfahren nach § 13 BauGB ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, der Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, nicht erforderlich. Dennoch müssten grundsätzlich 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 – Verlust von Fläche – ergibt, wird auf eine genaue Abhandlung der Schutzgüter verzichtet. Da sich hier in Bezug auf die ursprüngliche Planung keine Änderungen ergeben. Es wird nachfolgend eine Gegenüberstellung der ursprünglich festgesetzten Ausgleichsfläche im Bereich des Regenrückhaltebeckens und der tatsächlich umgesetzten Ausgleichsfläche in diesem Bereich aufgeführt und der Verlust des Regenrückhaltebeckens als zusätzlicher Ausgleich an anderer Stelle festgesetzt.

6. Abhandlung der Eingriffsregelung

Durch die geänderte tatsächliche Umsetzung des Regenrückhaltebeckens (fehlen der festgesetzten Insel und fehlender naturnahen Gestaltung und tatsächlichen sehr technischen Bauweise) ist der aktuell vorgesehene Ausgleich nicht ausreichend. Aus diesem Grund ist ein zusätzlicher Ausgleich erforderlich.

Als Ausgangszustand wird der derzeit festgesetzte und somit rechtskräftige Zielzustand zu Grunde gelegt. Dies ist hier ein bedingt naturnahes Regenrückhaltebecken mit 10 Wertpunkten.

Stattdessen stellt sich der neue Zielzustand als naturfernes Regenrückhaltebecken (463 m²) dar. Als Beeinträchtigungsfaktor wird 0,7 angesetzt, da keine Vollversiegelung, Wasserfläche und Grünflächen gegeben sind.

Somit ergibt sich folgender zusätzlicher, externer Ausgleichsbedarf:

Tabelle 1: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs laut Leitfaden

Biotop- / Nutzungstypen	Fläche (m ²)	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Bedingt naturnahes Regenrückhaltebecken	463	10	0,7	3.241
Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten				3.241

Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Der benötigte zusätzliche Kompensationsbedarf von 3.241 Wertpunkten für die Fl. Nr. 138/1 bzw. das nicht naturnahe RRB kann innerhalb des ursprünglichen Geltungsbereiches bzw. auf der Fl. Nr. 138/1 nicht erbracht werden. Der weitere erforderliche Ausgleich erfolgt direkt westlich angrenzend auf Fl. Nr. 136 entlang des südlich verlaufenden Grabens.



Tabelle 2: Ermittlung Ausgleichsumfang AGF 2.2

Ausgangszustand Biotop- und Nutzungstyp	Wertpunkte	Prognose- zustand Biotop- und Nutzungs- zustand	Wertpunkte (Grundwert)	Wertpunkte (Abschlag)	Aufwertung in WP	Fläche in m²	Kompensations- umfang in WP
Intensiv- grünland (G11)	3	Artenreiches Extensivgrünland (G214)	11*	0	8	293	2.344
Intensiv- grünland (G11)	3	Artenreicher Staudensaum nasser Standorte (K133) (3 m breiter Streifen entlang des Gewässers)	11	0	8	129	1.032
Gesamter Kompensationsumfang als Ausgleichsfläche						422	3.376

* Nach Abzug von einem Wertpunkt aufgrund einer Entwicklungszeit bis zum Erreichen des Zielzustandes von über 25 Jahren