

# ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

ZUM

## DECKBLATT NR. 16 WA – Marteräcker Erweiterung

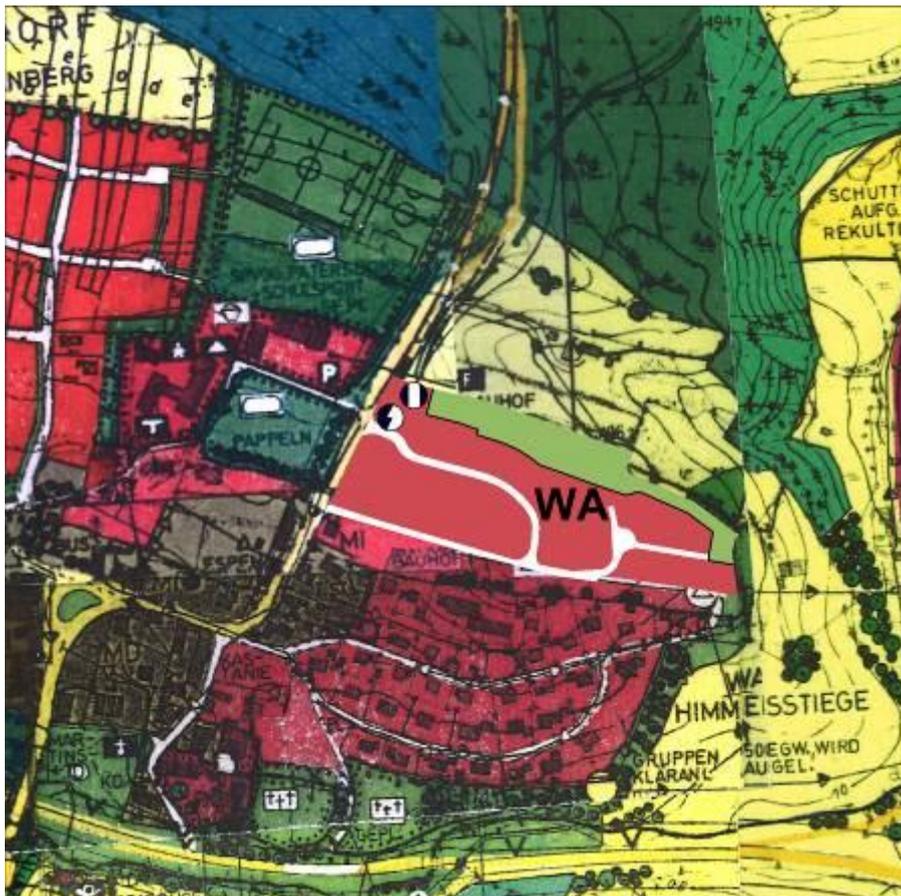
ZUM

## FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

DER GEMEINDE Patersdorf

Landkreis Regen  
Regierungsbezirk Niederbayern

in der Fassung des Feststellungsbeschlusses vom 05.10.2023



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](mailto:info@arch-ing-weber.de)

Marktplatz 10  
94239 Ruhmannsfelden  
FON: 09929 95778-0  
FAX: 09929 95778-99  
[www.arch-ing-weber.de](http://www.arch-ing-weber.de)

## Allgemeines

Gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ist dem Flächennutzungsplan 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

Verfahren	Rechtsgrundlage	Datum/Frist
Rechtskraft Flächennutzungsplan	§ 6 Abs. 5 Satz 2 BauGB	24.05.1985
Änderungsbeschluss Deckblatt	§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB	11.07.2019 25.02.2021
Bekanntmachung Änderungsbeschluss	§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB	13.09.2019 26.02.2021
Bürgerbeteiligung Erörterungstermin	§ 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB	31.03.2021 - 30.04.2021
Fachstellenbeteiligung	§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB	23.03.2021 - 30.04.2021
Bedenken u. Anregungen, Beschluss	----	24.06.2021
Billigungs- u. Auslegungsbeschluss	----	07.10.2021
Bekanntmachung 1.Auslegung	§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB	29.07.2022 - 03.08.2022
Benachrichtigung Fachstellen	§ 4 Abs. 2 Satz 2 BauGB	29.07.2022
Öffentliche 1.Auslegung	§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB	12.08.2022 - 12.09.2022
Bedenken u. Anregungen, Beschluss	----	15.12.2022
Auslegungsbeschluss 2.Auslegung	----	06.04.2023
Bekanntmachung 2.Auslegung	§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB	11.04.2023
Benachrichtigung Fachstellen	§ 4 Abs. 2 Satz 2 BauGB	11.04.2023
Öffentliche 2.Auslegung	§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB	25.04.2023 - 25.05.2023
Bedenken u. Anregungen, Beschluss	----	13.07.2023
Billigungs- und Auslegungsbeschluss 3. Auslegung	----	13.07.2023
Bekanntmachung 3. Auslegung	§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB	21.07.2023
Benachrichtigung Fachstellen	§ 4 Abs. 2 Satz 2 BauGB	21.07.2023
Öffentliche 3. Auslegung	§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB	01.08.2023 - 01.09.2023
Bedenken u. Anregungen, Beschluss	----	05.10.2023
Feststellungsbeschluss	----	05.10.2023
Mitteilung Ergebnis der Prüfung	§ 3 Abs. 2 BauGB	06.10.2023
Genehmigung Landratsamt Regen	§ 6 Abs. 1 BauGB	12.10.2023
Rechtskraft Deckblatt	§ 6 Abs. 5 Satz 2 BauGB	17.11.2023

Bestandsaufnahme:	07/2019
Entwurf 1:	12.02.2021
Entwurf 2:	07.10.2021
Entwurf 3:	06.02.2023
Entwurf 4:	13.07.2023
Planfassung:	05.10.2023



### **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. Die Innenverdichtung im Ort ist im Gange und absehbar abgeschlossen. Die nördlich an das bereits bestehende und vollständig bebaute Wohngebiet „Marteräcker“ anschließenden Grundstücksstreifen (Fl. Nr. 218, 218/1, 218/3, 220 und 221) konnten von der Gemeinde erworben werden und sollen als Baugebietserweiterung überplant und erschlossen werden.

Ziel ist die bauleitplanerische Vorbereitung für die zukünftige Nutzung der Fläche als Gewerbegebiet.

### **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 16. Änderung des Flächennutzungsplans 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.

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

Durch die Überlagerung der Bestands-Kategorie I und Kategorie III mit Typ B ergibt sich Feld BI bzw. BIII der „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ und somit ein Ausgleichsfaktor zwischen 0,2 und 0,5 bzw. 1,0 und 3,0. Die Ausgleichsfläche (6.047 m<sup>2</sup>) wird nicht als Eingriff gerechnet. Somit liegt ein gesamter Kompensationsbedarf von ca. 18.943,50 m<sup>2</sup> vor.

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 bau- und naturschutzrechtliche Kompensation wird im Rahmen des noch aufzustellenden Bebauungs- mit Grünordnungsplan erfolgen.

### **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:**

In der Zeit vom 31.03.2021 bis 30.04.2021 fand eine Bürgerbeteiligung mit Erörterungstermin statt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblattes Nr. 16 in der Fassung vom 07.10.2021 hat in der Zeit vom 12.08.2022 bis 12.09.2022 stattgefunden. Stellungnahmen dazu gingen nicht ein

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB zum Deckblattentwurf in der Fassung vom 06.02.2023 fand in der Zeit vom 25.04.2023 bis 25.05.2023 statt. Stellungnahmen dazu gingen nicht ein.

Eine erneute öffentliche Auslegung (3. Auslegung) nach § 3 Abs. 2 BauGB zum Deckblattentwurf in der Fassung vom 13.07.2023 hat in der Zeit vom 01.08.2023 bis 01.09.2023 stattgefunden. Stellungnahmen dazu gingen nicht ein.

### **2. Behördenbeteiligung:**

#### **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB für das Deckblatt Nr. 16 in der Fassung vom 07.10.2021 in der Zeit vom 23.03.2021 bis 30.04.2021:**

##### 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. 2.2 des Deckblattes wird ergänzend nach Punkt 5 aufgenommen:

- **dem, entgegen der negativen Bevölkerungsprognose (bis 2031) eingetretenen Bevölkerungszuwachses,**
- **der geplanten gemischten Bebauung mit Familienwohnheimen und 2 Parzellen mit Geschosswohnungsbaunutzung für kleiner Wohnungen für Einzelpersonenhaushalte**
- **die Möglichkeit der Erstellung von Mehrgenerationshäusern auf den Wohnbaugrundstücken durch die Vorgaben von 2 möglichen abgeschlossenen Wohnungen,**
- **dem nicht vorhandenen Leerstand im Ortskern,**
- **der Verhinderung von Spekulationskäufen der Grundstücke 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 27.04.2021:

Der Kreisbaumeister weist darauf hin, dass innerhalb der bereits ausgewiesenen Baugebiete noch eine größere Anzahl von Bauparzellen unbebaut sind und somit theoretisch kein Baulandbedarf besteht. Diese Feststellung entspricht nicht mehr den aktuellen Gegebenheiten. Vielmehr wurden mit der Aufstellung des

Deckblattes Nr. 13 im Jahr 2014 eine entsprechende Untersuchung angestellt und große Flächen aus dem Flächennutzungsplan als WA/MI-Bauflächen zurückgenommen, um die Erweiterung des Baugebietes WA Weinberg III zu ermöglichen. Dieses als letztes vor 7 Jahren ausgewiesene Wohnbaugebiet ist vollständig bebaut. Bei den Rücknahmeflächen zum Deckblatt 13 war auch u.a. die Flächen zu der geplanten Baugebietsausweisung WA-Marteräcker – Erweiterung I betroffen. Diese Tatsache bestätigt die aktuelle große Baulandnachfrage und den Standortvorteil von Patersdorf.

Im Umweltbericht vermisst der Kreisbaumeister die Alternativenbetrachtung zum Standort des neuen Baugebietes. Er weist zudem darauf hin, dass der 35 Jahre alten Flächennutzungsplan überarbeitet gehört. Abwägungsvorschlag: In Ziff. 2.1 wird zusätzlich aufgenommen:

**Im Jahr 2014 wurden zahlreiche MI/WA-Gebiete aus dem Flächennutzungsplan zurückgenommen, um die die jüngste Baulandausweisung WA Weinberg III realisieren zu können. Dieses Baugebiet ist mittlerweile voll bebaut. Unter den Rücknahmeflächen aus 2014 waren auch die größten Flächenteile dieser neuen Baulanderweiterung mit Marteräcker-Erweiterung I. Nennenswerte Leerstände im Ortskern sind ebenfalls nicht vorhanden.**

**Die monierte fehlende Alternativenbetrachtung ist in Ziff. 5.5 beschrieben.**

**Der Flächennutzungsplan Patersdorf wird gerade überarbeitet.**

#### 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 Honorarngebote von Fachingenieurbüros eingeholt.**

#### 5.) Stellungnahme LRA Regen - Umweltamt SG 22 – Untere Naturschutzbehörde vom 09.04.2021:

Mit der Deckblattaufstellung werden naturschutzrechtlich geschützte Bereiche teilweise überplant und grenzen an das Baugebiet direkt an. Es betrifft die Geländeeranken 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 sind Grundlage für die Ausgleichsbewertung und -berechnung.**

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

In der umfangreichen Stellungnahme wird 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 Herstellung dieser eventuell

notwendigen Abbiegespuren und eventuell notwendiger Lärmschutzmaßnahmen gehen zu Lasten der Gemeinde.

Die bautechnischen Belange des Straßenanschlusses werden im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Straßenbauamt abgeklärt und festgelegt.

7.) Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Deggendorf - vom 06.04.2021:

Die Ableitung des Oberflächenwassers in 2 getrennten Bereichen wird akzeptiert. Der südwestliche 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. 4.3.6.- dargestellt.

8.) 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.

9.) 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. Die Darstellung von Schutzleitungstrassen ist im FLNPL-Aufstellungsverfahren nicht vorgesehen.,

10.) Keine Bedenken äußerten folgende Fachstellen:

- Amt f. Landwirtschaft und Forsten – Stellungnahme Forsten vom 30.04.2021
- Brandschutzstelle Landkreis Regen – Stellungnahme vom 27.03.2021 - Hinweise
- 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

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB für das Deckblatt Nr. 16 in der Fassung vom 07.10.2021 in der Zeit vom 12.08.2022 bis 12.09.2022:**

1.) Stellungnahme der Regierung von Niederbayern vom 25.08.2022:

Die Fachstelle hält die Lage des Baugebiets, die geplante Nutzung und die Siedlungsentwicklung allgemein für angemessen und städtebaulich für vertretbar.

Die im Scopingverfahren nachgeforderten zusätzlichen Begründungen zur Deckblattaufstellung reichen der Fachbehörde hinsichtlich der Größe des Baugebietes und der Notwendigkeit aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung nicht aus.

Zusätzliche Begründungen wurden analog zur Stellungnahme des Kreisbaumeisters aufgeführt. Insbesondere wird eine Auflistung

- der unbebauten Grundstücke in Baugebieten,
- der vorhandenen Leerständen im gesamten Ort, und
- einer Strategie zur Nutzbarmachung dieser Potenziale

gefordert.

Eine abschnittsweise Erschließung mit Bildung von Bauabschnitten wird empfohlen. Diese Empfehlungen werden die Begründung 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: siehe Ziff. 1

3.) Stellungnahme LRA Regen - Kreisbaumeister vom 24.08.2022:

Der Kreisbaumeister zweifelt nachwievor den Bedarf von 27 zusätzlichen Bauparzellen an und pocht auf eine nachvollziehbare Bedarfsbetrachtung unter Berücksichtigung

- der unbebauten Grundstücke in Baugebieten,
- der Anzahl der Gebäudeleerstände im Gemeindegebiet, gemeint ist wohl im Ort Patersdorf, und
- einer nachvollziehbaren Betrachtung der für die kommenden Jahre aufgrund der demographischen Entwicklung zu erwartenden Gebäudeleerstände
- Gegenüberstellung der o.a. Ermittlung zum Bedarf an Bauflächen

Die Begründung wurde in Ziff. 2.2 dahingehend erweitert:

- **der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung bis 2033 mit durchschnittlich +16% aller Altersgruppen und insbesondere der Steigerung der jungen Bevölkerung (0 – 18 Jahren: + 8%),**
- **dem durch die positive Bevölkerungsentwicklung anzunehmenden entfallenden Wohnungsleerstand,**
- **dem geringen Leerstand im Ortskern,**
- **den Standortvorteilen für Wohnnutzung mit der vorhandenen verkehrstechnisch guten Anbindung an die Bundesstraße B85 und die B11, und damit**
- **mit der dadurch einhergehenden gesteigerten Nachfrage nach Wohnfläche,**
- **der geplanten abschnittswisen Umsetzung des Baugebietes in mehreren Bauabschnitten,**
- **der geplanten gemischten Bebauung mit Familienwohnheimen und 2 Parzellen mit Geschosswohnungsbaunutzung für kleinere Wohnungen für Einzelpersonenhaushalte**
- **die Möglichkeit der Erstellung von Mehrgenerationshäusern auf den Wohnbaugrundstücken durch die Vorgaben von 2 möglichen abgeschlossenen Wohnungen,**
- **der Verhinderung von Spekulationskäufen der Grundstücke durch einen vorgesehenen Bauzwang,**
- **der Verhinderung von Spekulationskäufen durch Erschließung und Verkauf nach Nachfrage und Bedarf in Bauabschnitten,**
- **der frühzeitig vorgenommenen Baulandkonsolidierung durch Rücknahme von nicht bebauten Flächen**

Zu den Planungsalternativen möchte der Kreisbaumeister eine textliche Darlegung der Alternativen im Deckblatt berücksichtigt sehen.

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 2136. Diese Erweiterungsflächen waren jedoch seit Bestehen des Flächennutzungsplanes als solche vorgesehen und wurden im Jahr 2014 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.

In der Begründung wird zusätzlich eine Auflistung der wesentlichen Auswirkungen der Planung gefordert. Diese schlagen wir in Ziff. 4.3.8 wie folgt vor:

#### **4.3.8 Auswirkungen der Planung:**

**Mit der Planung gehen folgende Auswirkungen einher:**

- **Bodenversiegelung durch Gebäude und Erschließungsflächen,**
- **Minderung der Grundwasserbindung durch Versiegelung,**
- **Beeinträchtigung der vorhandenen Tier- und Pflanzenwelt durch die neuen geplanten baulichen Nutzungen,**
- **Auswirkung auf das Landschaftsbild mit der geplanten Bebauung,**
- **geringfügige Störung der Erholungsfunktion in Bezug auf die best. Siedlungen,**
- **zusätzliche geringe Beeinträchtigung durch Emissionen aus Verkehr und Bebauung (Lärm, Immissionen)**

Zu den Auswirkungen der Planung werden folgende Gegenmaßnahmen vorgesehen:

#### **4.3.9 Gegenmaßnahmen zu Auswirkungen der Planung:**

**Den Auswirkungen der Planung werden folgende Maßnahmen entgegengestellt:**

- **geringe Grundflächenzahl (0,3), möglichst geringflächige Erschließungsanlagen,**
- **Vorgabe zum Einbau von Oberflächenwasserrückhaltung im Bebauungsplan,**
- **Ausgleich der überbauten Biotopflächen mit Umsiedlung der bekannten Tierarten (z.B. Zauneidechse) in der nördlich anschließenden Ausgleichsfläche,**
- **Eingrenzung der Auswirkung auf das Landschaftsbild durch Vorgabe geringer Wandhöhen bei den höher liegenden Gebäuden,**
- **interne Verkehrserschließungen mit verkehrsberuhigten Wohnstraßen; Untersuchung der Lärmproblematik mit Festsetzung der Maßnahmen im Bebauungsplan**

#### 4.) Stellungnahme LRA Regen - Umweltamt SG 22 – Umweltschutz vom 07.09.2022:

Die Fachstelle stört sich an der Systematik der Darstellung zwischen Begründung und Umweltbericht. In Ziff. 5.2.1.7 wird deshalb wunschgemäß die schalltechnische Untersuchung eingefügt. Die Notwendigkeit der geforderten Umstrukturierung der Umweltprüfung wird noch geprüft.

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

Mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde ausgiebig die Maßnahmen für den Ausgleich der entfallenden Biotopflächen und die grünordnerischen Belange besprochen, geplant und abgeklärt.

Die zusätzlichen Anforderungen werden wie folgt abgehandelt:

- die Deckblattaufstellung ist u.E. ausreichend in Ziff. 2.2 begründet
- die in den genannten Ziff. des Deckblattes wurde die „intensive“ landwirtschaftliche Nutzung der Bestandsflächen umformuliert.
- aufgrund der bereits ausgereift geplanten Ausgleichsmaßnahmen wird von der Fachstelle noch eine gutachterliche Feststellung zum Artenschutz als saP-Artenschutzbeitrag gefordert, der extern von einem/r Landschaftsökologen/in erstellt werden soll.
- das Aufzeigen der Planungsalternativen ist in Ziff. 5.5. bereits berücksichtigt (Forderung Kreisbaumeister)
- die Ausweitung der Prüfpflicht der Gemeinde (Monitoring) bereits im Aufstellungsverfahren zum Flächennutzungsplandeckblatt wurde in Ziff. 5.7 umformuliert.

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

Die Fachstelle beharrt auf die Einhaltung der 20 m – Anbauverbotszone vom östlichen Straßenrand der ST 2136 bis zur möglichen Bebauung. Das Versetzen des OD-Schildes ist derzeit nicht möglich. Die Planung wird im Bebauungsplan entsprechend geändert.

#### 7.) Stellungnahme bayernwerk netz vom 10.08.2022:

Die geforderte Fläche zu Aufstellen eines Trafogebäudes wird berücksichtigt und im Bebauungsplan festgesetzt.

8.) Stellungnahme Straßenverkehrsbehörde im LRA Regen vom 12.09.2022:

Die Anbindung des geplanten Wirtschaftsweges zur Ausgleichsfläche im Norden entfällt durch die Umplanung mit der 20 m- Anbauverbotszone.

9.) Keine Bedenken und Einwendungen äußerten folgende Fachstellen:

- Wasserwirtschaftsamt Deggendorf – Stellungnahme vom 16.08.2022
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freyung, Außenstelle Zwiesel – Stellungnahme vom 02.08.2022
- ZAW Donau Wald – Stellungnahme 06.09.2022
- Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz – Stellungnahme vom 01.08.2022
- Brandschutzstelle Landkreis Regen – Stellungnahme vom 11.09.2022
- Gesundheitsamt im LRA Regen – Stellungnahme vom 03.08.2022

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB für das Deckblatt Nr. 16 in der Fassung vom 06.02.2023 in der Zeit vom 25.04.2023 bis 25.05.2023:**

1.) Stellungnahme LRA Regen - Kreisbaumeister vom 24.05.2023:

Der Kreisbaumeister kritisiert weiterhin die nicht ausreichende Auseinandersetzung mit der Bedarfsermittlung, die fehlende nachvollziehbare Ermittlung der bebaubaren Flächen sowie die fehlende Betrachtung sonstiger Entwicklungspotentiale. Ihm fehlen konkrete Statistiken, statische Erhebungen etc. Zudem moniert er, dass eine Darlegung der wesentlichen Auswirkungen nach § 2a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB weiterhin in den Unterlagen nicht enthalten ist und insbesondere nach § 1 Abs. 5 und 6 BauGB einzugehen ist.

Eine Abstimmung mit dem Sachgebiet 30 vor einer erneuten Auslegung empfiehlt der Kreisbaumeister.

**Abwägungsvorschlag:**

**Die Bedarfsermittlung und die Auswirkungen werden in den Unterlagen mit statischen Werten etc. erweitert und konkretisiert.**

**Die Darlegung der wesentlichen Auswirkungen wird in den Unterlagen ergänzt.**

2.) Stellungnahme LRA Regen - Umweltamt SG 22 – Umweltschutz vom 23.05.2023:

Die Fachstelle moniert, dass in der Umweltprüfung zum Schutzgut Mensch und auch in Ziff. 9.4 die weiterhin notwendigen Lärmschutzmaßnahmen laut überarbeitetem Lärmgutachten nicht genannt werden. Weiterhin stört sich die Fachstelle an der Systematik der Darstellung zwischen Begründung und Umweltbericht.

**Abwägungsvorschlag:**

**Die passiven Lärmschutzmaßnahmen werden in der Umweltprüfung beim Schutzgut Mensch und in Ziff. 9.4 ergänzt. Zudem wird die geforderte Umstrukturierung umgesetzt.**

3.) Stellungnahme LRA Regen - Umweltamt SG 22 – Untere Naturschutzbehörde vom 15.05.2023:

Mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde ausgiebig die Maßnahmen für den Ausgleich der entfallenden Biotopflächen und die grünordnerischen Belange besprochen, geplant und abgeklärt. Die Fachstelle gibt ihr Einverständnis, wenn folgende Aspekte berücksichtigt werden:

- Begründung der Deckblattänderung ist schlüssig auszuführen und zu konkretisieren
- Beschreibung der vorhandenen Nutzung (4.4.2, 4.3.4) ist nicht richtig und muss geändert werden
- Vorkommen von besonders, aber auch streng geschützte Arten nach § 44 BNatSchG kann nicht ausgeschlossen werden. Potentiell betroffenes Artenspektrum ist anzugeben.
- Alternative Planungsmöglichkeiten Gründe für getroffene Wahl bei Betrachtung des Gemeindegebietes darlegen.

**Abwägungsvorschlag:**

**Die Begründung wird noch geringfügig ergänzt bzw. angepasst.**

**Die Beschreibung der vorhandenen Nutzung wird 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 zusammenfassend eingearbeitet. Die genaue Festsetzung erfolgt im Bebauungsplan.**

**Das Aufzeigen der Planungsalternativen ist in Ziff. 5.5. bereits berücksichtigt (Forderung Kreisbaumeister), wird aber weiter u.a. hinsichtlich des gesamten Gemeindegebietes konkretisiert.**

4.) Stellungnahme der Regierung von Niederbayern vom 05.05.2023:

Die Bedarfsermittlung wird als nicht ausreichend erachtet, die Unterlagen sollen weiter konkretisiert werden.

**Abwägungsvorschlag:**

**Die Bedarfsermittlung wird hinsichtlich konkreter Zahlen und auch hinsichtlich Leerstände überarbeitet. Weitere mögliche Festsetzung können auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht festgesetzt werden, dies kann erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geschehen.**

5.) Stellungnahme Regionaler Planungsverband Donau-Wald vom 08.05.2023:

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

**Abwägungsvorschlag:**

**Der Abwägungsvorschlag zu Ziff. 4.) kann wortgleich übernommen werden.**

6.) Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Passau – Straßenbauamt vom 20.04.2023

Die Anbauverbotszone von 20 m zum bituminösen Fahrbahnrand der St 2136 ist zu beachten. Der Begriff Bundesstraße ist durch Staatsstraße zu korrigieren.

Hinweis auf Grenzwertüberschreitungen laut des immissionstechnischen Berichtes. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen hat Gemeinde/Bauwerber auf eigene Kosten durchzuführen. Ansprüche wegen Lärmschutz können an den Straßenbaulasträger nicht gestellt werden. Auch zukünftige Ansprüche werden abgelehnt werden.

Die Planung des Anschlusses ist mit dem Staatlichen Bauamt einvernehmlich abzustimmen und eine Vereinbarung abzuschließen. Forderung einer Linksabbiegespur auf Kosten der Gemeinde.

Maßnahmen an der Straße und im Bereich der Straße bzw. mit Auswirkungen auf die vom Staatlichen Bauamt zu vertretende Belange (Sichtverhältnisse, Verkehrssicherheit etc.) sind auf ihre Realisierbarkeit hin abzuklären.

**Abwägungsvorschlag:**

**Die Anbauverbotszone wird in den Unterlagen angepasst. Die weiteren Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.**

9.) Keine Bedenken äußerten folgende Fachstellen:

- Landratsamt Regen - Gesundheitsamt – Stellungnahme vom 17.04.2023
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freyung, Außenstelle Zwiesel – Stellungnahme vom 12.04.2023
- Wasserwirtschaftsamt Deggendorf – Stellungnahme vom 24.04.2023
- Bayernwerk Netz GmbH – Stellungnahme vom 08.05.2023
- ZAW Donau-Wald – Stellungnahme vom 12.05.2023
- IHK Niederbayern – Stellungnahme vom 17.05.2023
- Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz – Stellungnahme vom 12.04.2023

**Erneute / Ergänzende Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB / § 4a Abs. 4 Satz 2 BauGB zum Deckblatt Nr. 16 in der Fassung vom 13.07.2023 in der Zeit vom 01.08.2023 bis 01.09.2023:**

**1.) Stellungnahme Landratsamt Regen – Untere Naturschutzbehörde vom 01.09.2023:**

Die Gehölzstrukturen unterliegen gemäß Art. 16 Abs. 1 Nr. 1 BayNatSchG einem gesetzlichen Schutz, sodass es verboten ist entsprechende Strukturen erheblich zu beeinträchtigen oder zu zerstören. Im vorliegenden Fall kann eine Ausnahme von den Verboten des Art. 16 BayNatschG gemäß Art. 23 Abs. 3 BayNatschG nur zugestimmt werden, wenn zum einen umfangreiche Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffsfolge in die unterhalb angrenzender Hecke und Böschung bei der Planung berücksichtigt werden (Pufferstreifen von 5 m zu den Baugrundstücken) und zum anderen der Eingriff in den geschützten Heckenbestand adäquat ausgeglichen wird.

In der amtlichen Biotopkartierung erfasste Bereiche, weitere naturschutzfachlich höherwertige Flächen sowie artenschutzfachliche Aspekte (Stellungnahme vom 15.05.2023) wurden bei der Überplanung berücksichtigt.

Mit der Deckblattänderung zum Flächennutzungsplan „WA-Marteräcker“ besteht aus naturschutzfachlicher Sicht Einverständnis.

**Abwägungsvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Minimierungsmaßnahmen sowie der Eingriff in den Heckenbestand wird im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend dargestellt und entsprechend festgesetzt. Änderungen am Deckblatt Nr. 16 zum Flächennutzungsplan sind nicht erforderlich.

**2.) Keine Bedenken äußerten folgende Fachstellen:**

- Landratsamt Regen – Bauleitplanung - Stellungnahme vom 23.08.2023
- Landratsamt Regen – Technischer Umweltschutz – Stellungnahme vom 07.08.2023
- Landratsamt Regen - Gesundheitsamt – Stellungnahme vom 24.07.2023
- Landratsamt Regen – Straßenverkehrsbehörde – Stellungnahme vom 28.08.2023
- Regierung von Niederbayern – Stellungnahme vom 08.08.2023
- Regionaler Planungsverband Donau-Wald – Stellungnahme vom 09.08.2023
- Staatliches Bauamt Passau – Stellungnahme vom 02.08.2023
- ZAW Donau-Wald – Stellungnahme vom 10.08.2023
- Bayernwerk Netz GmbH – Stellungnahme vom 07.08.2023
- IHK Niederbayern – Stellungnahme vom 22.08.2023