

ALLERSDORF 26
94262 KOLLNBURG
FON: 09929 95778-31
FAX: 09929 -49
INFO@ARCH-ING-WEBER.DE
WWW.ARCH-ING-WEBER.DE

Architekten + Ingenieure WEBER Allersdorf 26 / 94262 Kollnburg

GEMEINDE PATERSDORF

Martinsplatz 10
94 560 Patersdorf

06.02.2023 jpw

2019-032

Betrifft : **DBL. 16 - FLNPL PATERSDORF „WA MARTERÄCKER – ERWEIT. I“**
Hier : Ergänzte Stellungnahme zu den 2. Fachstellenbeteiligungen

Sehr geehrte Damen und Herren,

die zur 2. Fachstellenbeteiligung von Ihnen übergebenen 14 Stellungnahmen der eingeschalteten Fachstellen haben wir zur Kenntnis genommen. Zur Abklärung der vorgebrachten Einwendungen und Anregungen sind noch einige Untersuchungen (Unterlage zum Artenschutz zu saP-relevanten Arten) und Festlegungen (Heizzentrale, Trafostation) notwendig. Zum weiteren Verfahrensschritt der Deckblattaufstellung können die Ergebnisse im Deckblatt ergänzt werden.

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 in die Begründung mitaufgenommen.

→ siehe hierzu Abwägung und Vorschlag zur Deckblattänderung in Ziff. 2.

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

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

→ siehe hierzu Abwägung und Vorschlag zur Deckblattänderung in Ziff. 2.

ARCHITEKT+BERATENDE INGENIEURE WEBER PartGmbH

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

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

ARCHITEKTEN + INGENIEURE WEBER:

ARCHITEKT.DIPL.ING.FH J.-P. WEBER
architekt - stadtplaner bayak

DIPL.ING.FH JOHANNES WEBER
beratender ingenieur bayik

M. ENG. MARTIN WEBER
beratender ingenieur bayik

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 wird in Ziff. 2.2 dahingehend auch in Bezug auf die Stellungnahme der Regierung von Niederbayern und dem Planungsverband Donau Wald erweitert:

- **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 abschnittswisen Umsetzung des Baugebietes in mehreren Bauabschnitten,**
- **der geplanten gemischten Bebauung mit Familienwohnheimen und 2 Parzellen mit Geschosswohnungsbau 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 Verhinderung von Spekulationskäufen durch Erschliessung und Verkauf nach Nachfrage und Bedarf in Bauabschnitten,**
- **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.**

Zu den Planungsalternativen möchte der Kreisbaumeister eine textliche Darlegung der Alternativen im Deckblatt (Umweltbericht Ziff. 5.5) 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.

Seite 3: Schreiben an Gemeinde Patersdorf vom 06.02.2023 – DBL. 16 – FLNPL PATERSDORF "WA Marteräcker-Erweiterung I"

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 teilweise 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**
- **der Möglichkeit von Wohngebäuden mit zukunftsorientierten und klimafreundlichen zentralen Energieversorgungen aus der im Baugebiet geplanten Heizzentrale.**

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.

In Ziff. 5.4 werden die Vermeidungs- und Verringerungsmassnahmen nochmals aufgeführt.

Die Notwendigkeit der geforderten Umstrukturierung der Umweltprüfung wird noch geprüft. Andere Fachstellen befürworten die im Umweltbericht gewählte Gliederung.

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 Landschaftökologen/in erstellt wird. Da diese noch nicht vorliegt, wird im Flächennutzungsplan darauf verwiesen und mögliche Auswirkungen im Bebauungsplan festgesetzt werden.
- 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

Seite 5: Schreiben an Gemeinde Patersdorf vom 06.02.2023 – **DBL. 16 – FLNPL PATERSDORF "WA Marteräcker-Erweiterung I"**

Wir hoffen Ihnen hiermit gedient zu haben.

Mit freundlichen Grüßen



ARCHITEKT J.- P. WEBER Stadtplaner
ARCHITEKT UND BERATENDE INGENIEURE WEBER PARTGMBB