Bebauungsplan

„Industrie- und Gewerbegebiet Au“

Deckblatt Nr. 4

(Teilaufhebung)

Gemeinde Patersdorf

Landkreis Regen

Entwurf

zur förmlichen Beteiligung

(§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)

Stand 10.07.2025

Architekt und beratende Ingenieure Weber PartGmbB
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.: 162/142/10871

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

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

arch-ing-weber.de info@arch-ing-weber.de architekturschmiede.com info@architekturschmiede.com

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:

ARCHITEKTEN
INGENIEURE
WEBER
ARCHITEKTURSCHMIEDE 2.0

Projekt-Nr.: 2025_008
Vorentwurf: 10.04.2025
Entwurf:
Satzung:

Projektbearbeitung: Nicole Nicklas

Aufgestellt Ruhmannsfelden, den

Josef-Peter Weber

INHALTSVERZEICHNIS:

1 Planzeichnung und Festsetzungen durch Planzeichen 4

2 Textliche Festsetzungen 5

2.1 Pflanzstreifen zur Rand-Eingrünung 5

3 Begründung 5

3.1 Ziel und Zweck der Planung 5

3.2 Verfahren 5

3.3 Räumliche und strukturelle Situation 6

3.4 Planungsrechtliche Situation 8

3.4.1 Flächennutzungsplan 8
3.4.2 Landschaftsplan 8
3.4.3 Bebauungspläne 9
3.4.4 Lärmkontingente 9

3.5 Erläuterung der Planung 10

3.5.1 Aufhebungsbereich 10
3.5.2 Festsetzung Grünstreifen am neuen Außenrand des verbleibenden Gewerbegebietes 10

4 Umweltbericht 12

4.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans 12

4.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzten und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung 12

4.3 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung 13

4.3.1 Schutzgut Boden 13
4.3.2 Schutzgut Wasser 13
4.3.3 Schutzgut Klima und Luft 13
4.3.4 Schutzgut Arten und Lebensräume 14
4.3.5 Schutzgut Landschaftsbild 14
4.3.6 Schutzgut Mensch 15
4.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 15
4.3.8 Wechselwirkungen 15

4.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 15

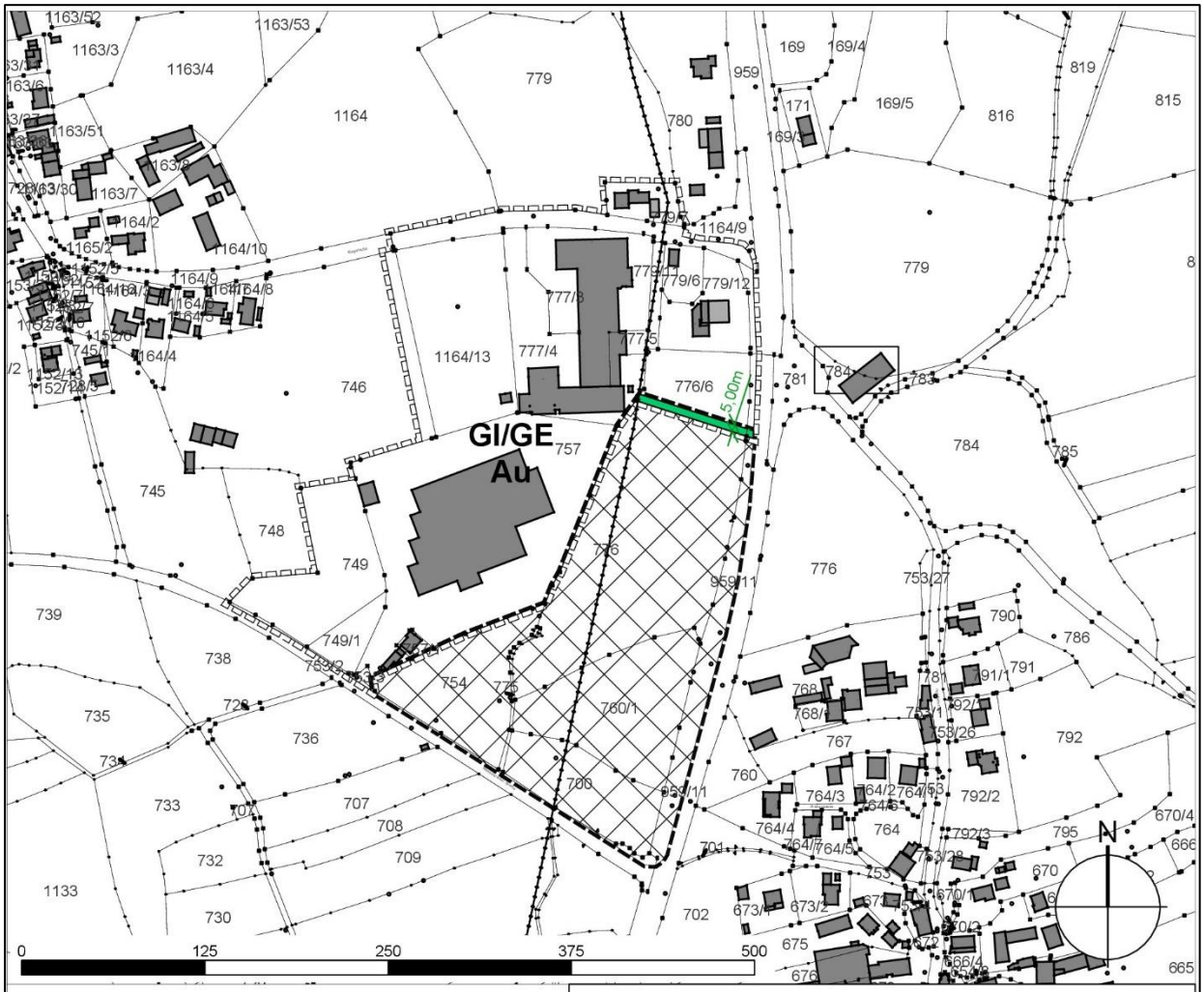
4.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 15

4.6 Alternative Planungsmöglichkeiten 16

4.7 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken 16

5 Verfahren 17

1 Planzeichnung und Festsetzungen durch Planzeichen



Planzeichen als Hinweise:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Aufhebungsbereich Im Aufhebungsbereich treten die Festsetzungen des Bebauungsplans außer Kraft
- Bereich des verbleibenden "Industrie- und Gewerbegebiets Au"

Planzeichen als Festsetzung:

- private Grünfläche - Gehölzpflanzung zur Eingrünung gemäß textlichen Festsetzungen

nachrichtlich übernommen:

- Ferngasleitung, unterirdisch
- Flurkarte, hinterlegt

Bebauungsplan
"Industrie- und Gewerbegebiet Au"
Deckblatt Nr. 4

ENTWURF i.d.F.v. 10.07.2025

Maßstab 1 : 5000

2 Textliche Festsetzungen

2.1 Pflanzstreifen zur Rand-Eingrünung

Die Grundstücksränder zur freien Landschaft hin sind gemäß Plandarstellung mit einer zweireihigen freiwachsenden, mind. 5 m breiten Feldhecke aus standortgerechten heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu begrünen (Laubbäume Stammumfang mind. 10-12 cm, Sträucher mind. 2xv, Höhe 100/150 cm, Pflanzabstand jeweils 1,5 m).

Geeignete Gehölze sind: Weißdorn, Schlehe, blaue Heckenkirsche, Haselnuss, Roter und Schwarzer Holunder, Gemeiner Schneeball, Alpen-Heckenrose, Hunds-Rose, Öhrchen-Weide, Purpur-Weide als Sträucher und Eberesche, Vogelkirsche, Feldahorn, Bergahorn, Sal-Weide, Winter-Linde als Bäume.

Entlang der im Plan dargestellten Ferngasleitung ist ein Schutzstreifen von 4 m beidseits zur Leitungsachse von einer Bepflanzung mit Gehölzen freizuhalten.

3 Begründung

3.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde möchte im südöstlichen Bereich des Industrie- und Gewerbegebietes „Au“ bislang unbebaute Flächen in einer Größe von knapp 4 ha aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausnehmen.

Die von der Rücknahme betroffenen Flächen wurden seit der Ausweisung als Gewerbegebiet im Jahr 1998 nicht bebaut, sondern durchgehend landwirtschaftlich bewirtschaftet. Die Flächen befinden sich aktuell im Besitz aktiver Landwirte und sind für die Betriebe als Nutzfläche unverzichtbar. Deshalb besteht auch in absehbarer Zeit keine Abgabebereitschaft.

Im Zuge der aktuell laufenden Digitalisierung und Neuaufstellung des Flächennutzungsplans möchte die Gemeinde die städtebauliche Zielsetzung an die tatsächliche Situation anpassen. Hierfür soll der Bebauungsplan im Bereich der betroffenen Flächen aufgehoben werden. Der Aufhebungsbereich wird zukünftig dem Außenbereich zugeordnet. Die Darstellung soll im Flächennutzungsplan entsprechend in „landwirtschaftliche Nutzfläche“ geändert werden.

Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der Digitalisierung und Neuaufstellung angepasst.

3.2 Verfahren

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 23.01.2025 die Teilaufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbegebiet Au“ beschlossen.

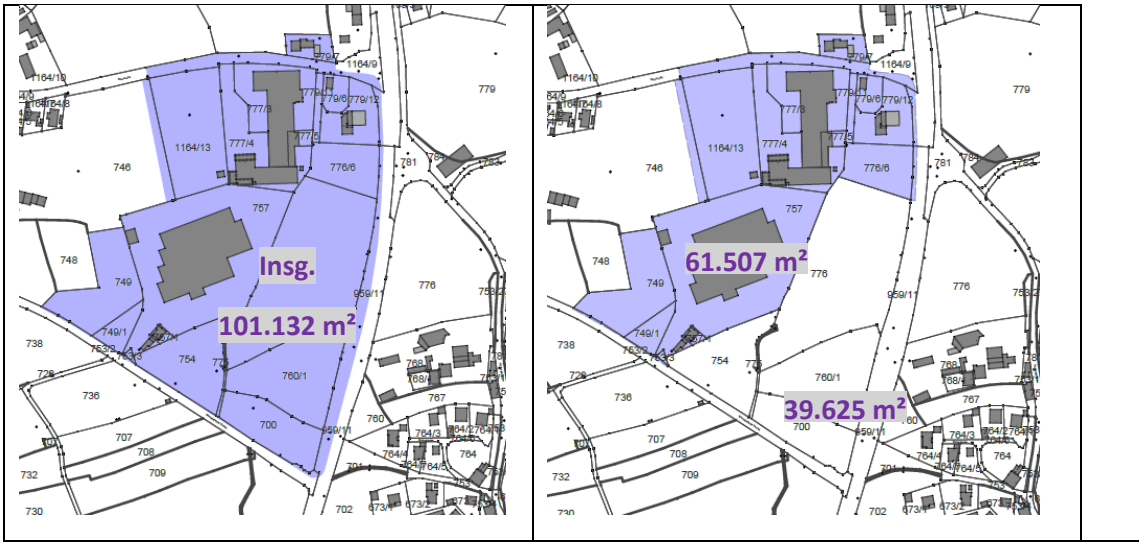
Die Regelungen des BauGB zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung.

Bei einer Planaufhebung kann weder das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB (siehe § 13 Abs. 1 BauGB), noch das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB (siehe § 13a Abs. 4 BauGB) Anwendung finden, da in beiden Fällen im Gesetz nur auf die Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplans, nicht jedoch auf die Aufhebung eines Bebauungsplans, Bezug genommen wird. Dementsprechend ist bei der Aufhebung von Bebauungsplänen das Regelverfahren mit einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

3.3 Räumliche und strukturelle Situation

Übersichtsplan (unmaßstäblich)

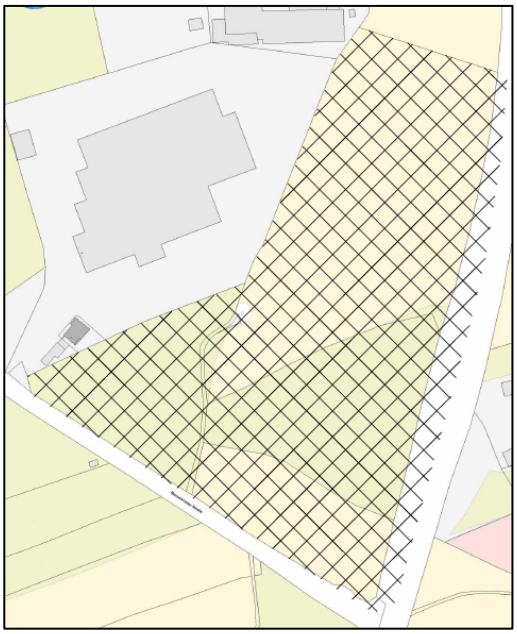
Der Aufhebungsbereich liegt im „Industrie- und Gewerbegebiet Au“ Prünst unmittelbar an der Bundesstraße B11 zwischen Ruhmannsfelden und Patersdorf auf Höhe der Ortschaft Prünst. Auch nach der Aufhebung stehen unbebaute Parzellen in dem Gewerbegebiet zur Verfügung.



Umgriff aktuell rechtsgültiges GI/GE Au ***Das GI/GE Au nach der Aufhebung***

Der Aufhebungsbereich umfasst knapp 4 ha. Das verbleibende Industrie- und Gewerbegebiet hat eine Flächenausdehnung von 6,15 ha.

Die Flächen im Aufhebungsbereich werden aktuell intensiv landwirtschaftlich genutzt als Acker- und Grünland.



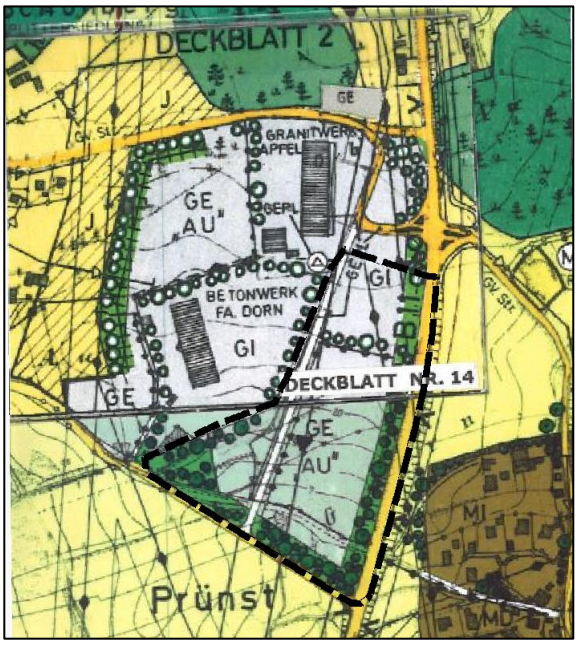
Derzeitige Nutzung im Aufhebungsbereich: Ackerland und Grünland *Geodaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie*

Überplante Grundstücke und Teilflächen (TF) von Grundstücken:

- Flurnummer 700 (TF), 754, 760/1, 775, 776 (TF): Die nach wie vor landwirtschaftlich genutzten Grundstücke mit den sollen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans genommen werden.
- Flurnummer 959/11 (TF): Hierbei handelt es sich um die Straßenböschung zur B11, die bislang auch innerhalb des Geltungsbereichs lag.
- Flurnummer776/6 (TF): Überplant wird ein 5 m breiter Streifen am südlichen Rand des Grundstücks. Hier wird ein Grüneinstreifen zur Randeingrünung festgesetzt als Ersatz für den Wegfall von Eingrünungsstreifen an den bisherigen Außenrändern des Gewerbegebietes.

3.4 Planungsrechtliche Situation

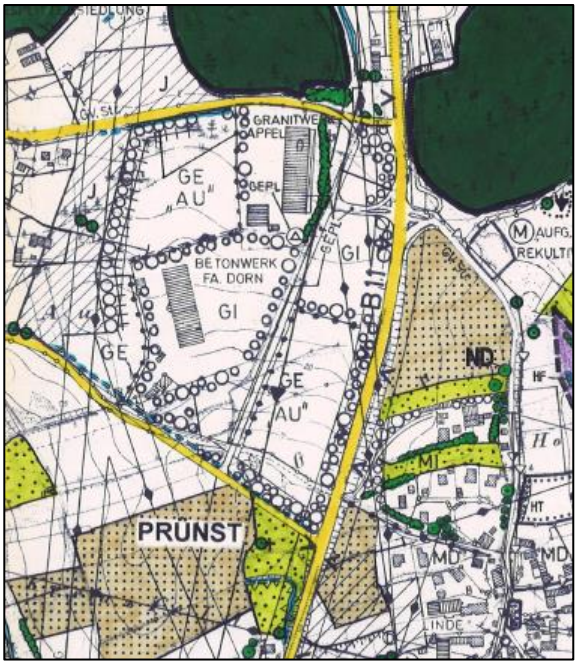
3.4.1 Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Eintragung des Aufhebungsbereichs (schwarz gestrichelt)

Gemäß Darstellung im Flächennutzungsplan betrifft die Aufhebung im Norden eine als GI, im Süden eine als GE dargestellte Fläche. Entlang des südlichen und des östlichen Randes sind breite Grünstreifen mit Gehölzpflanzungen dargestellt.

3.4.2 Landschaftsplan



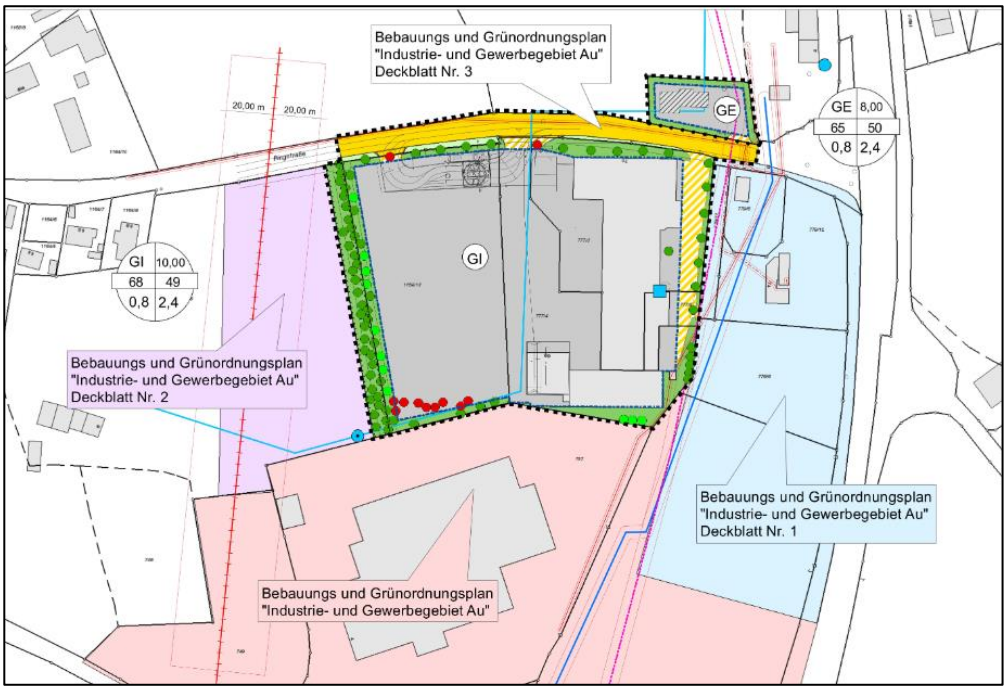
Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Landschaftsplan

Der Landschaftsplan stellt die im Bebauungsplan festgesetzte Eingrünung des Gewerbe-/Industriegebiets dar. Eine im Landschaftsplan als zu erhalten dargestellte Heckenstruktur nordwestlich des Aufhebungsbereichs ist in der Istsituation deutlich kleiner in der Ausdehnung und als straßenbegleitende Grünfläche mit Laubgehölzen ausgeprägt.

Allerdings existieren weitere Eingrünungsstreifen mit dichtem Laubgehölz-Bewuchs zwischen den einzelnen Gewerbeparzellen sowie in deren Randbereichen. Darüber hinaus trifft der Landschaftsplan zum Aufhebungsbereich keine Aussagen zu Zielen oder Maßnahmen.

3.4.3 Bebauungspläne

Der Urplan des Bebauungsplans ist am 25.08.1998 rechtskräftig geworden. Es wurden seitdem 3 Änderungen vorgenommen. Von der Teilaufhebung betroffen ist auch ein Teilbereich der 1. Änderung, die am 09.05.2003 rechtskräftig wurde. Bei der 2. Änderung vom 02.05.2006 handelt es sich um eine Aufhebung.



Übersicht: bisher erfolgte Änderungen im GI/GE Au
(Quelle: Ausschnitt aus Planunterlagen zu Db. Nr. 3)

3.4.4 Lärmkontingente

Für alle Flächen im ursprünglichen Geltungsbereich des GE/GI sind flächenbezogene Emissionskontingente festgesetzt. Mit Rücknahme der Bauflächen verfallen die dortigen Emissionskontingente.

Mittels Emissionskontingenten wird Lärm so auf das Baugebiet verteilt, dass in Summe aller Flächen bzw. der dortigen Gewerbebetriebe der jeweils zulässige Immissionsrichtwert an der angrenzenden Wohnbebauung eingehalten werden kann. Die nun freiwerdenden Kontingente könnten auf die verbleibenden Flächen bis zu einem gewissen Grad umverteilt werden und würden so den Bestandbetrieben höhere Lärmwerte z.B. zur Nachtzeit ermöglichen. Eine Neuverteilung kann allerdings nur im Rahmen einer Lärmbegutachtung durchgeführt werden und ist nicht zwingend notwendig. Die Gemeinde verzichtet daher auf eine schalltechnische Neuordnung.

3.5 Erläuterung der Planung

3.5.1 Aufhebungsbereich

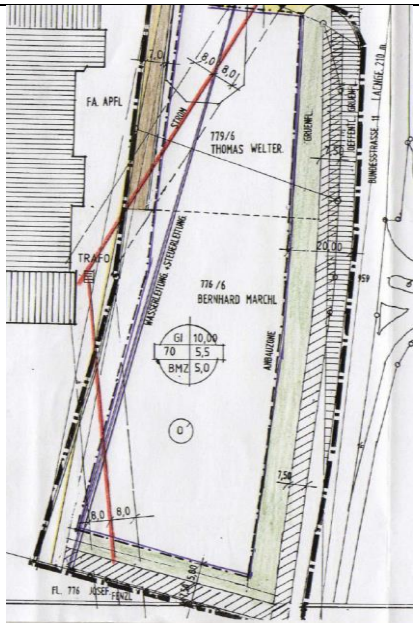
Der von der Teilaufhebung betroffene Bereich ist bislang nicht bebaut. Die Flächen werden aktuell landwirtschaftlich genutzt. Durch die Aufhebung erlischt die Möglichkeit einer Bebauung des Aufhebungsbereichs. Baurechtlich erhält der Aufhebungsbereich künftig dem Außenbereich zugeordnet. Die Gemeinde geht davon aus, dass die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung fortgesetzt wird.

3.5.2 Festsetzung Grünstreifen am neuen Außenrand des verbleibenden Gewerbegebietes

Festgesetzte Maßnahmen zur Eingrünung und Durchgrünung im bisher rechtswirksamen Bebauungsplan:

- Im Urplan sowie im Deckblatt 1 sind zur **Einbindung** in die Landschaft nach Süden und Osten hin Grünstreifen mit Pflanzmaßnahmen festgesetzt.
- Zur **Durchgrünung** des Gewerbegebietes sind entlang der Ränder der einzelnen Gewerbeparzellen Pflanzstreifen festgesetzt.

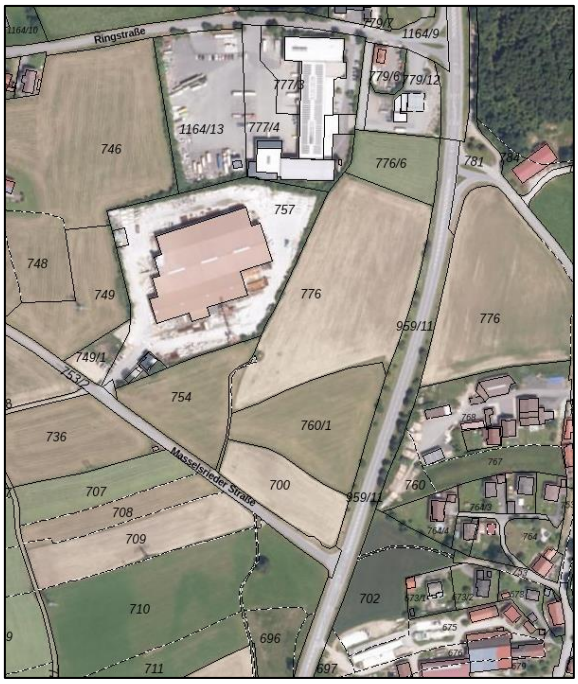
Ausschnitt aus dem Urplan des Bebauungsplan GE Au



Ausschnitt aus Deckblatt 1 zum Bebauungsplan GE Au

Bestandssituation:

- Die im Aufhebungsbereich an den Außenrändern festgesetzten Eingrünungsstreifen (entlang der Straße sowie im Süden) sind bis dato allerdings noch nicht verwirklicht worden.
- Im Osten von Flurnummer 757 ist der festgesetzte Pflanzstreifen weitgehend umgesetzt.
- Im Südosten von Flurnummer 757 (auf Höhe von Flurnummer 754) ist der Pflanzstreifen nur teilweise umgesetzt worden.



Bestandssituation im Luftbild

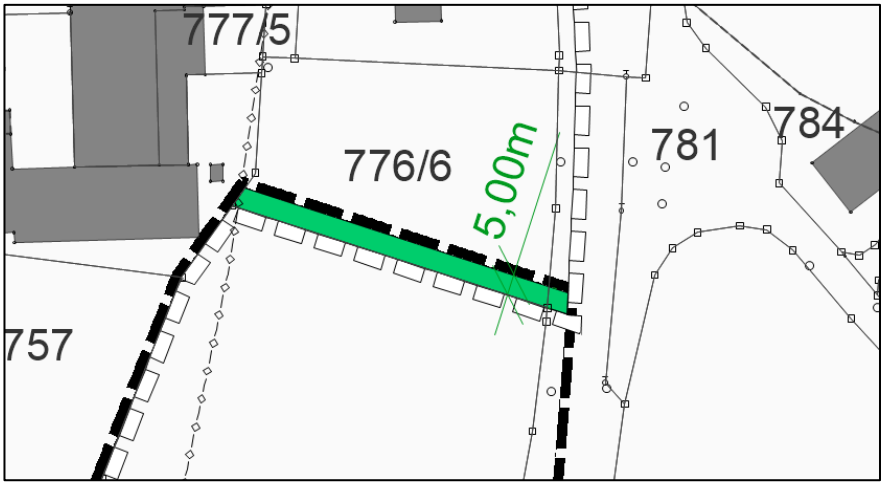
Auswirkung der Teilaufhebung:

- Durch die Rücknahme der Gewerbeflächen entfällt auch die vorgesehene Einbindung des Gewerbegebietes an den Außenrändern zur freien Landschaft hin.
- An den neuen Außenrändern des Gewerbegebietes können die Binnengrünstreifen von Flurnummer 757 diese Funktion künftig teilweise übernehmen.
- Nur im Süden der Flurnummer 776/6 ist nach Teilaufhebung keine Eingrünung mehr vorhanden.

Festsetzung von Grünstreifen an neuen Außenrändern des Gewerbegebietes:

→ Um dennoch auch am südlichen neuen Außenrand eine adäquate Eingrünung der Gewerbeflächen zu gewährleisten, wird innerhalb der Flurnummer 776/6 ein 5 m breiter Grünstreifen mit zu pflanzenden Laubgehölzen festgesetzt.

→ Die in Deckblatt 1 festgesetzte Verkehrsfläche am westlichen Rand des neuen Grünstreifens wird hierbei durch diesen überplant und fällt somit weg, da eine Erschließung der südlich davon gelegenen Flächen nicht mehr benötigt wird.



Ausschnitt aus dem vorliegenden Bebauungsplan mit festgesetztem privatem Grünstreifen zur Eingrünung nach Süden

4 Umweltbericht

4.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Der vorliegende Bebauungsplan bewirkt die Aufhebung bislang unbebauter Flächen in einer Größe von knapp 4 ha aus dem Geltungsbereich des Industrie- und Gewerbegebietes „Au“ bei Prünst. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans erlischt das Baurecht auf den überplanten Flächen. Die aktuelle Nutzung als Acker- und Grünlandflächen wird fortgeführt.

Die Darstellung soll im Flächennutzungsplan entsprechend in „landwirtschaftliche Nutzfläche“ geändert werden. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der parallellaufenden Digitalisierung und Neuaufstellung angepasst.

4.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzten und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Zu berücksichtigen sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie das Baugesetzbuch, das Naturschutzgesetz und die Immissionsschutz-Gesetzgebung.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalen Entwicklungsplan gehört Patersdorf zum ländlichen Raum, dessen Entwicklung im besonderen Maße gestärkt werden soll.

Die Zielaussagen der Landes- und Regionalplanung zur Siedlungsentwicklung lassen sich zusammenfassen in einer flächensparenden, nachhaltigen Siedlungsplanung unter besonderer Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten und des demographischen Wandels. Dieses Ziel wird durch die Aufhebung nicht benötigter Gewerbeflächen im besonderen Maße erfüllt.

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP); Stand 01.01.2020:

3 Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Regionalplan 12 Donau-Wald:

B II – Siedlungswesen

1 Siedlungsentwicklung

1.1 (G) Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen. Die Siedlungsentwicklung soll so weit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden.

1.2 (G) Die für die Region charakteristischen Siedlungsstrukturen sollen erhalten und behutsam weiterentwickelt werden. 1.3 (G) Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden. Für das

Orts- und Landschaftsbild wichtige Siedlungsränder sollen erhalten und strukturreiche Übergänge zwischen Siedlung und Freiraum angestrebt werden.

1.4 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, dass der Nachfrage nach Siedlungsflächen durch eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik Rechnung getragen wird.

2 Siedlungsgliederung

2.1 (G) Die innerörtlichen Grünsysteme sollen erhalten, wenn notwendig erweitert und mit den siedlungsnahen Freiräumen im Umland verknüpft werden.

Ferner sind die Zielaussagen des Flächennutzungsplans sowie des Landschaftsplans aufzugreifen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren angepasst. Die planungsrelevanten Zielaussagen des Landschaftsplans sind unter 3.4 aufgeführt.

4.3 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

4.3.1 Schutzgut Boden

Beschreibung: Die von der Änderung betroffene Fläche ist geprägt von anthropogen überprägter Braunerde unter Dauerbewuchs (Wirtschaftsgrünland). Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild: mittel

Auswirkungen: Durch die Aufhebung wird eine mögliche Flächeninanspruchnahme mit Bebauung und Versiegelungen, mit den entsprechenden nachteiligen Auswirkungen auf den Boden (Versiegelungen, Geländeveränderungen, Verlust oder natürlichen Funktionen des Bodens) vermieden. Die bestehende landwirtschaftliche Nutzung bleibt bestehen.

Ergebnis: Es sind positive Umweltauswirkungen auf dieses Schutzgut zu erwarten.

4.3.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung: Oberflächengewässer wie Teiche oder Bäche sind in dem Plangebiet wie im Umfeld nicht vorhanden. Der Geltungsbereich liegt außerhalb wassersensibler Bereiche. Vorbelastungen für das Grundwasser bestehen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung. Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild: gering

Auswirkungen: Durch die Aufhebung wird eine mögliche Flächeninanspruchnahme mit Bebauung und Versiegelungen und mit den entsprechenden nachteiligen Auswirkungen auf das Grundwasser (Grundwasserneubildung, Einträge von verunreinigtem Oberflächenwasser aus Gewerbeflächen) vermieden. Die bestehende landwirtschaftliche Nutzung bleibt bestehen.

Ergebnis: Es sind positive Umweltauswirkungen auf dieses Schutzgut zu erwarten.

4.3.3 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung: Der Aufhebungsbereich liegt in einem verdichtet bebauten und versiegelten Umfeld, dem Industrie- und Gewerbegebiet im Westen und Norden sowie der Bundesstraße im Osten. Kleinklimatisch erfüllt der Änderungsbereich keine Funktion, etwa als Luftaustauschbahn. Durch die Ackernutzung besteht eine Vorbelastung durch Staub und Pflanzenschutzmittel in der Luft. -> Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild: gering

Auswirkungen: Durch die Aufhebung wird eine mögliche Flächeninanspruchnahme mit Bebauung und Versiegelungen, mit den entsprechenden nachteiligen Auswirkungen auf groß- und kleinklimatische Funktionen (Luftqualität, Erwärmung von Flächen) vermieden. Die bestehende landwirtschaftliche Nutzung bleibt bestehen.

Ergebnis: Es sind positive Umweltauswirkungen auf dieses Schutzgut zu erwarten.

4.3.4 Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung: Der Planbereich liegt im Naturpark Bayerischer Wald, allerdings außerhalb des gleichnamigen Landschaftsschutzgebietes. Die Biotopkartierung weist für den Aufhebungsbereich sowie dessen Umfeld keine eingetragenen Biotope aus. Der Aufhebungsbereich liegt in einem verdichtet bebauten und versiegelten Umfeld, dem Industrie- und Gewerbegebiet im Westen und Norden sowie der Bundesstraße im Osten. Die Flächen werden aktuell intensiv landwirtschaftlich genutzt (Acker und Grünland) und erfüllen dadurch nur eine untergeordnete Bedeutung als Lebensraum. Als Lebensraum bedeutsam sind die bestehenden Laubhecken, die zwischen den Parzellen sowie deren Randbereichen angelegt wurden.

Im Urplan sowie in dem durch Deckblatt 1 überplanten Bereich sind zur Einbindung in die Landschaft nach Süden und Osten hin Grünstreifen mit Pflanzmaßnahmen festgesetzt. Diese sind bis dato allerdings noch nicht verwirklicht worden.

-> Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild: gering.

Auswirkungen: Durch die Aufhebung wird eine mögliche Flächeninanspruchnahme mit Bebauung und Versiegelungen, mit den entsprechenden nachteiligen Auswirkungen auf Lebensräume und Artenvielfalt vermieden. Die bestehende landwirtschaftliche Nutzung bleibt bestehen, die nutzungsbedingt nur wenigen Arten Lebensraum bietet. Durch die Aufhebung des Baurechts entfallen auch die festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen in Form eines Feldgehölzstreifens, die zur Durchgrünung und Verbesserung des Lebensraums beitragen sollten. Zur Minimierung wird am nach der Teilaufhebung entstehenden neuen Außenrand im Süden von Flurnummer 776/6 die Pflanzung eines 5 m breiten Gehölzstreifens festgesetzt.

Der bestehende Gehölzstreifen entlang des östlichen und südöstlichen Randes von Flurnummer 757 kann die Funktion der Eingrünung nur teilweise erfüllen, da die Grünstreifen hier deutlich schmäler und v.a. im Süden nur teilweise bepflanzt sind. In der Summe sind die positiven Auswirkungen durch das Unterbleiben einer gewerblichen Bebauung allerdings bedeutender.

Ergebnis: Es sind positive Umweltauswirkungen auf dieses Schutzgut zu erwarten.

4.3.5 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung: Der Änderungsbereich liegt im Naturpark Bayerischer Wald, allerdings außerhalb des gleichnamigen Landschaftsschutzgebietes. Die Landschaft in der Gemeinde Patersdorf ist ländlich geprägt mit einer bewegten Topographie und einem ansprechenden, kleinräumig wechselnden Muster aus Wäldern, Wiesen, Äckern und gliedernden Strukturen aus Feldgehölzen, Ranken und Gräben. Bei dem Aufhebungsbereich selbst handelt es sich um einen Randbereich zwischen Gewerbegebiet und Bundesstraße mit eingewachsenen Eingrünungsstrukturen. -> Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild: mittel.

Auswirkungen: Durch die Aufhebung unterbleibt eine mögliche gewerbliche Bebauung mit entsprechend nachteiliger Auswirkung auf das Landschaftsbild. Es unterbleibt jedoch auch die im Bebauungsplan festgesetzte Pflanzung von Eingrünungsstreifen.

Zur Minimierung wird im Süden der Fl.Nr. 776/6 ein Grünstreifen mit zu pflanzenden Feldgehölzen festgesetzt. In den übrigen Bereichen erfüllen die festgesetzten Maßnahmen zur Durchgrünung nur teilweise die Funktion der Einbindung in die freie Landschaft. In der Summe sind aber die positiven Auswirkungen durch das Unterbleiben einer gewerblichen Bebauung bedeutender.

Ergebnis: Es sind positive Umweltauswirkungen auf dieses Schutzgut zu erwarten.

4.3.6 Schutzgut Mensch

Erholung: Naturgebundene touristische Nutzung spielt in der Region eine bedeutende Rolle. Der überplante Bereich selbst hat allerdings keine Bedeutung für eine touristische Nutzung oder die Naherholung auf.

Lärm: Für alle Flächen im ursprünglichen Geltungsbereich des GE/GI sind flächenbezogene Emissionskontingente festgesetzt. Mit Rücknahme der Bauflächen werden immissionsschutzrechtliche Festsetzungen von Emissionskontingenten aufgelöst. Die bisher im Bebauungsplan festgesetzten Lärmkontingente auf den Flächen garantieren die Einhaltung von Immissionsgrenzwerten und damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Mit der Rücknahme wird es an Immissionsorten nicht lauter als bisher.

Luftreinhaltung / Emissionen aus der Landwirtschaft/Gewerbe: Durch das Unterbleiben einer gewerblichen Bebauung werden Emissionen aus Gewerbe vermieden. Die bestehenden Emissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung (Staubentwicklung, Geruchbelästigung infolge von Düngung, Einträge durch Pflanzenschutzmittel) bleiben unverändert.

Ergebnis: Es sind positive Umweltauswirkungen auf dieses Schutzgut zu erwarten.

4.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter (Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensemble, besonders landschaftsprägende Denkmäler) sind im Aufhebungsbereich sowie dessen Umfeld nicht betroffen.

4.3.8 Wechselwirkungen

Bei der Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens sind Abhängigkeiten zwischen den einzelnen Schutzgütern zu nennen, die innerhalb der räumlichen Funktionsbeziehung planungsrelevant sein können.

Nachteilige sich gegenseitig beeinflussende bzw. verstärkende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind daher nicht zu erwarten.

4.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Teilaufhebung bliebe die Möglichkeit einer gewerblichen Bebauung bestehen mit den damit verbundenen nachteiligen Auswirkungen auf Umwelt und Naturhaushalt (insbesondere Flächeninanspruchnahme, Verlust von Bodenfunktionen und Lebensräumen). Im Falle einer Bebauung wären auch die festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen umzusetzen, die eine Verminderung der umweltbezogenen Auswirkungen bewirken würden. In der Summe sind aber die positiven Auswirkungen durch das Unterbleiben einer gewerblichen Bebauung bedeutender.

4.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im Aufhebungsbereich liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben.

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans entfallen Flächeninanspruchnahme und Versiegelungen im Aufhebungsbereich. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind nicht zu erwarten. Vielmehr verursacht die Planung ausschließlich positive bis geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Durch die vorliegende Bauleitplanung sind somit keine maßgeblichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten.

Es liegt somit kein ausgleichspflichtiger Eingriff vor.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind nicht notwendig.

4.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Auch nach der Aufhebung stehen unbebaute Parzellen in dem Industrie- und Gewerbegebiet Au zur Verfügung.

Die Ausweisung eines breiteren Grünstreifens an den nach der Herausnahe verbleibenden Rändern des Industrie- und Gewerbegebietes zum Zwecke einer wirkungsvolleren Eingrünung ist nicht möglich, da die dafür benötigten Flächen nicht zu Verfügung stehen.

4.7 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal argumentativ.

Wesentliche Grundlage für die Bestandsbewertung bildete eine Geländeerhebung. Hierbei wurden die Biotopstrukturen und Nutzungen im Änderungsbereich erfasst.

Des Weiteren wurden für die im Bereich enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen folgende Grundlagen ausgewertet und berücksichtigt:

- Urplan sowie Deckblätter des Bebauungsplans GI/GE Au
- Artenschutzkartierung des Bayerisches Landesamtes für Umweltschutz
- Biotopkartierung Bayern Flachland des Bayerisches Landesamt für Umweltschutz
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Patersdorf

Zurückgegriffen wurde ferner auf Geodaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung (BayernAtlas Plus) sowie des Bayerischen Fachinformationssystems Naturschutz (FIN-Web).

Faunistische Erhebungen wurden nicht durchgeführt. Hier erfolgte eine Potentialabschätzung aufgrund der Habitatstruktur. Defizite verbleiben bei der Einschätzung der Schutzgüter Grundwasser und Boden, da keine Baugrunduntersuchung vorliegt.

5 Verfahren

1	Der Gemeinderat Patersdorf hat in seiner Sitzung am 23.01.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbegebiet Au“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.01.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
2	Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.04.2025 hat in der Zeit vom 06.05.2025 bis 16.06.2025 stattgefunden.
3	Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.04.2025 hat in der Zeit vom 06.05.2025 bis 16.06.2025 stattgefunden.
4	Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom .2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .2025 bis .2025 beteiligt.
5	Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom .2025 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .2025 bis .2025 öffentlich ausgelegt.
6	Die Gemeinde Patersdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom .2025 die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbegebiet Au“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .2025 als Satzung beschlossen. Patersdorf, den ……2025 ……. Muhr 1. Bürgermeister Siegel
7	Ausgefertigt Patersdorf, den ……2025 ……. Muhr 1. Bürgermeister Siegel
8	Der Satzungsbeschluss zur Teilaufhebung des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbegebiet Au“ wurde am .2025 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Patersdorf zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan 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. Patersdorf, den ……2025 ……. Muhr 1. Bürgermeister Siegel