

# **Änderung des Bebauungsplans**

**„Gewerbegebiet Patersdorf“  
Deckblatt Nr. 5**

Entwurf  
vom 22.09.2025



Gemeinde Patersdorf  
Landkreis Regen

Inhaltsverzeichnis

I.	Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan „GE Patersdorf“	
– 5.	Änderung.....	3
1.	Rechtsgrundlage .....	3
2.	Lage und Bestands situation .....	3
2.1	Räumliche Übersicht .....	3
2.2	Geltungsbereich .....	3
3.	Planungsrechtliche Vorgaben .....	3
3.1	Verbindliche Bauleitplanung .....	3
4.	Planungsanlass .....	3
4.1	Anlass und Zweck der Änderung.....	3
4.2	Städtebauliche Erforderlichkeit .....	4
4.3	Natur- und Umweltschutz / Abhandlung der Eingriffsregelung.....	4
5.	Rechtsgültiger Bebauungsplan .....	4
II.	Verfahren.....	5
III.	Anlage zum Bebauungsplan.....	6
1.	FESTSETZUNGSPLAN.....	6

## I. Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan „GE Patersdorf“ – 5. Änderung

### 1. Rechtsgrundlage

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt auf Grundlage des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (BGBl. I Nr. 172). Das Verfahren wird gemäß § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren – Nachverdichtung) durchgeführt.

### 2. Lage und Bestandsituation

#### 2.1 Räumliche Übersicht

Das Plangebiet liegt im Gemeindegebiet Patersdorf im Landkreis Regen. Es handelt sich um ein bereits rechtskräftig ausgewiesenes Gewerbegebiet, das durch gewerblich genutzte Grundstücke geprägt ist.

#### 2.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung umfasst die im Bebauungsplan „GE Patersdorf“ festgesetzten Parzellen. Die Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung (Deckblatt).

### 3. Planungsrechtliche Vorgaben

#### 3.1 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet gilt der rechtskräftige Bebauungsplan „GE Patersdorf“. Dieser wird durch die vorliegende Änderung in einzelnen Festsetzungen angepasst. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Patersdorf stellt für diesen Bereich bereits gewerbliche Bauflächen dar; die geplanten Änderungen stehen im Einklang mit den übergeordneten Zielen.

### 4. Planungsanlass

#### 4.1 Anlass und Zweck der Änderung

Die Gemeinde Patersdorf beabsichtigt, den Bebauungsplan zu ändern, um eine effizientere Nutzung der vorhandenen Gewerbeflächen zu ermöglichen. Die bisherigen Festsetzungen erlauben nur eine eingeschränkte bauliche Ausnutzung, sodass die Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe limitiert sind.

Ziel der Änderung ist eine Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Geltungsbereichs durch:

- Vergrößerung der Baufenster,
- Anpassung der textlichen Festsetzungen zur Zulässigkeit höherer Gebäude,
- Wechsel von der offenen Bauweise auf eine abweichende Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 95 m.

Damit soll eine bessere, wirtschaftlichere Nutzung der Grundstücke ermöglicht und zugleich ein sparsamer und nachhaltiger Umgang mit Grund und Boden gewährleistet werden.

#### 4.2 Städtebauliche Erforderlichkeit

Die Änderungen tragen dazu bei, die vorhandenen Flächen im Sinne der Innenentwicklung (§ 1a Abs. 2 BauGB) optimal zu nutzen und eine Inanspruchnahme zusätzlicher Außenbereichsflächen zu vermeiden. Die Anpassung stärkt den Wirtschaftsstandort, sichert und schafft Arbeitsplätze und gewährleistet ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild.

#### 4.3 Natur- und Umweltschutz / Abhandlung der Eingriffsregelung

Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

- Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a Abs. 3 BauGB sind nicht erforderlich.
- Durch die Nachverdichtung entstehen keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft, da lediglich die Nutzung bereits überplanter Flächen intensiviert wird.
- Die Oberflächenentwässerung wird über ein auf eigenem Grund vorgesehenes Regenrückhaltebecken sichergestellt. Von dort erfolgt eine gedrosselte Ableitung in den bestehenden Regenwasserkanal. Damit ist eine ordnungsgemäße, den wasserwirtschaftlichen Belangen entsprechende Entwässerung gewährleistet.

#### 5. Rechtsgültiger Bebauungsplan

Mit vorliegender Änderung werden innerhalb des Geltungsbereichs des Deckblatts die Festsetzungen des Bebauungsplans „GE Patersdorf“ vollumfänglich ersetzt.

## II. Verfahren

### 1. Änderungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat der Gemeinde Patersdorf hat in der Sitzung vom ..... die Änderung des o.g. Bebauungsplanes beschlossen.

Der Änderungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht

### 2. Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom ..... in der Zeit vom ..... bis einschließlich .....

### 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom ..... in der Zeit vom ..... bis ..... (Frist: 1 Monat)

### 4. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Patersdorf hat mit Beschluss vom ..... die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, Art. 81 Abs. 2 BayBO in Verbindung mit Art. 23 GO in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt

Patersdorf .....

.....

Adolf Muhr  
1. Bürgermeister

### 5. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Patersdorf .....

.....

Adolf Muhr  
1. Bürgermeister

### III. Anlage zum Bebauungsplan

#### 1. FESTSETZUNGSPLAN

Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Patersdorf“  
durch Deckblatt Nr. 5

Planung:



Kathrin Bollwein, Dipl. Ing. (FH)  
Architektin, Stadtplanerin  
Stadtplatz 9  
94209 Regen  
Telefon 09921/97 17 06 - 0  
Telefax 09921/97 17 06 -10

.....

Kathrin Bollwein

Ablauf

Entwurf vom

22.09.2025

Fassung vom

.....