



# Flächennutzungsplan Patersdorf Deckblatt Nr. 20 (Bäckereiverkaufsstelle Schifferl)

GEMEINDE PATERSDORF  
LANDKREIS REGEN

VORENTWURF i.d.F. vom 23.10.2025



## INHALT

1	VERFAHRENSVERMERKE .....	3
2	PLANDARSTELLUNG UND PLANLICHE ÜBERSICHT .....	4
2.1	Darstellung Änderungsbereich im Flächennutzungsplan - Maßstab 1 : 5000 .....	4
2.2	Lage Änderungsbereich in der Übersichtskarte .....	5
2.3	Lage des Änderungsberichts im Lageplan .....	6
2.4	Lage des Baugebiets im Luftbild .....	7
3	BEGRÜNDUNG .....	8
3.1	Zweck und Ziel der Planung .....	8
3.2	Infrastrukturelle Ver- und Entsorgung .....	8
4	UMWELTBERICHT .....	8

### BEARBEITUNG:

ARCHITEKT DIPL.ING.FH JOSEF PETER WEBER

architekt – stadtplaner bayak

Partner | Geschäftsführer

ARCHITEKT UND BERATENDE INGENIEURE

WEBER PARTGMBB

Marktplatz 10 | 94239 Ruhmannsfelden

Allersdorf 26 | 94262 Kollnburg

Nicole Nicklas

Dipl.-Ing. Univ., Landschaftsarchitektin





## 1 VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Patersdorf hat in der Sitzung vom 12.12.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 20 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.01.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom .2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom .2025 bis .2025 beteiligt.
3. Der Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom .2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom .2025 bis .2025 öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom .2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .2025 bis .2025 beteiligt.
5. Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom .2025 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .2025 bis .2025 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Patersdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom .2025 die Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 20 gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .2025 als Satzung beschlossen.

\_\_\_\_\_  
Patersdorf, den

\_\_\_\_\_  
Adolf Muhr  
Erster Bürgermeister

(Siegel)

7. Ausgefertigt

\_\_\_\_\_  
Patersdorf, den

\_\_\_\_\_  
Adolf Muhr  
Erster Bürgermeister

(Siegel)

8. Das Landratsamt Regen hat die die Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 20 mit Bescheid vom .2025, Az. gemäß § 6 BauGB genehmigt.

\_\_\_\_\_  
Regen, den

(Siegel)

9. Die Erteilung der Genehmigung der 20. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am .2025 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 20 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 Flächennutzungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplans einschließlich Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

\_\_\_\_\_  
Patersdorf, den

\_\_\_\_\_  
Adolf Muhr  
Erster Bürgermeister

(Siegel)



## 2 PLANDARSTELLUNG UND PLANLICHE ÜBERSICHT

### 2.1 Darstellung Änderungsbereich im Flächennutzungsplan - Maßstab 1 : 5000



Abbildung 1: Darstellung im rechtsgültigen  
Flächennutzungsplan (Urplan) - Maßstab  
1:5000

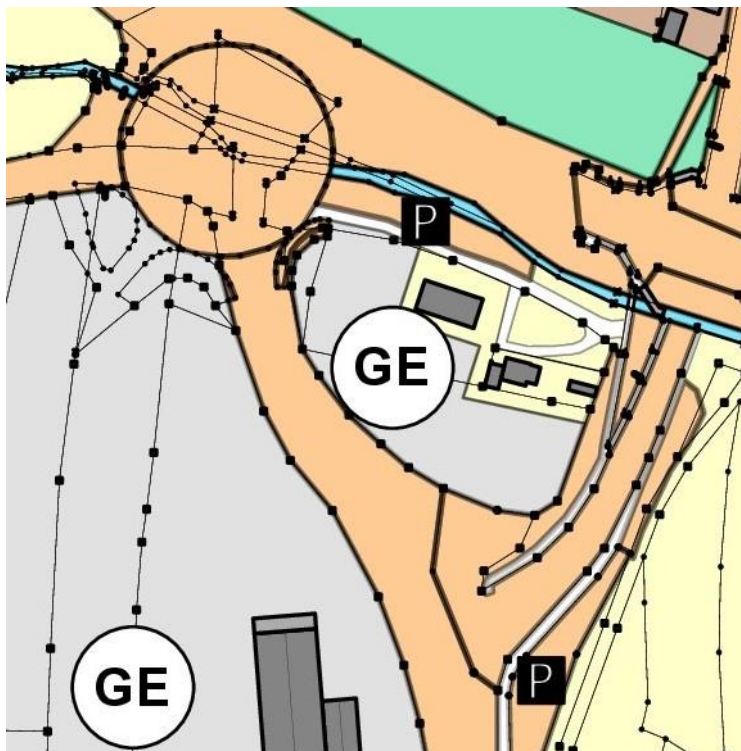


Abbildung 2: geänderte Darstellung gemäß Deckblatt Nr. 20 - Maßstab 1:2500





## 2.2 Lage Änderungsbereich in der Übersichtskarte

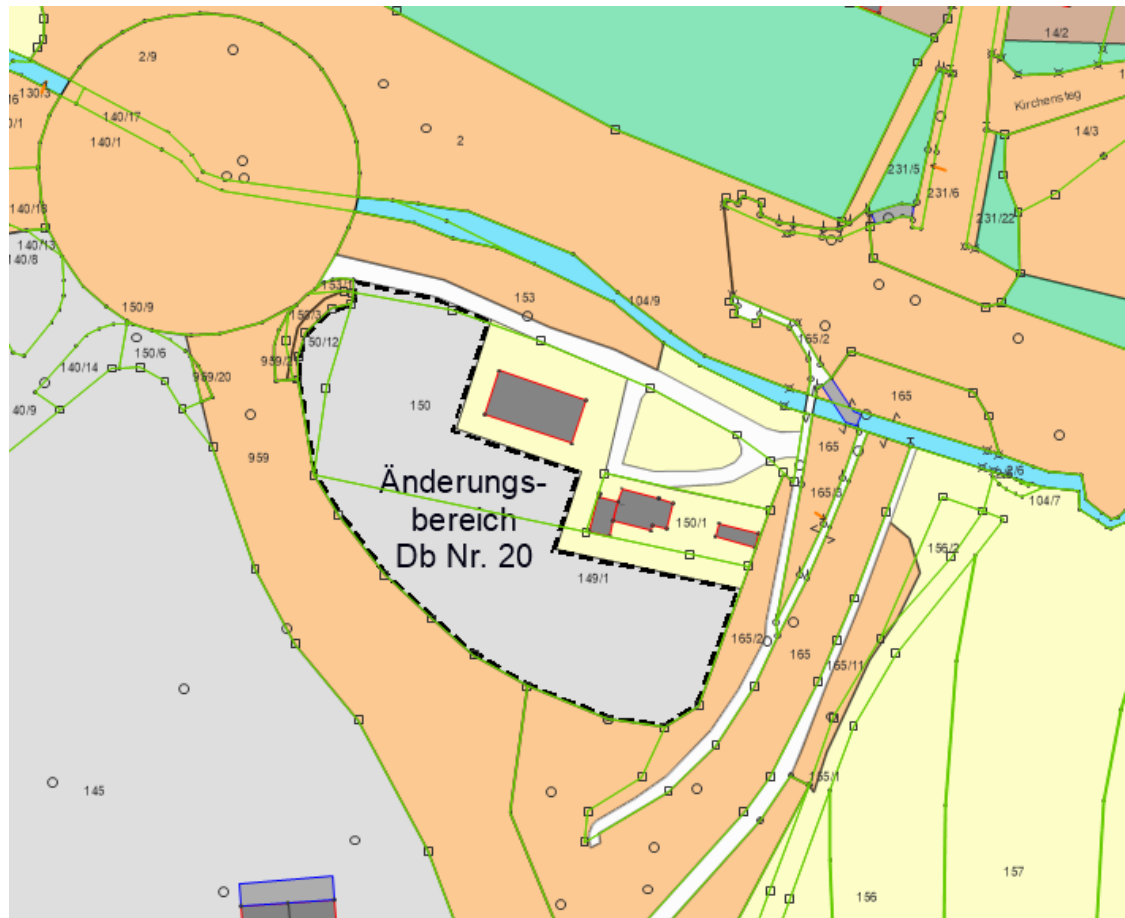


Abbildung 3: Lage des Änderungsbereichs in der Übersicht – ohne Maßstab

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie



### 2.3 Lage des Änderungsbereichs im Lageplan



**Abbildung 4: Lage des Änderungsbereichs im Lageplan – ohne Maßstab**

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie





## 2.4 Lage des Baugebiets im Luftbild

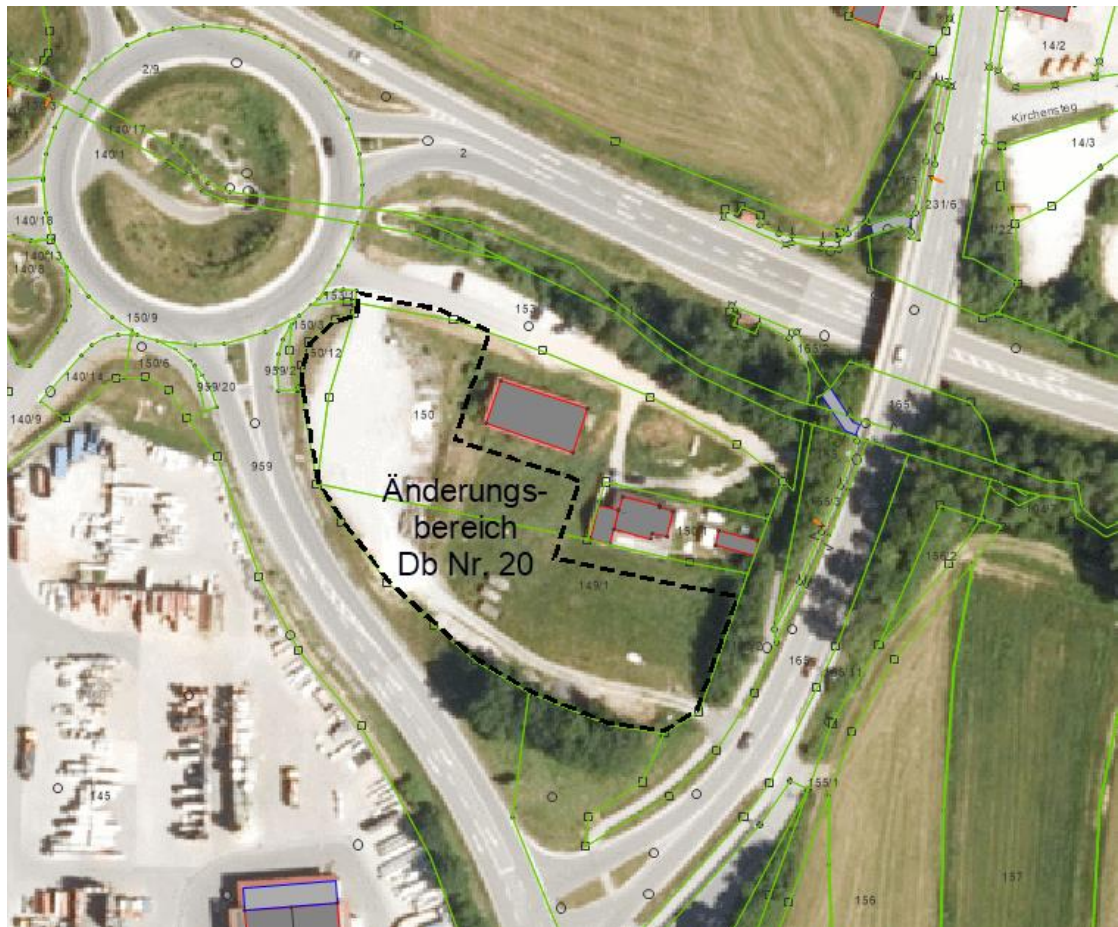


Abbildung 5: Lage des Änderungsbereichs im Luftbild - ohne Masstab

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie



### **3 BEGRÜNDUNG**

#### **3.1 Zweck und Ziel der Planung**

Anlass der Flächennutzungsplanänderung ist die konkret beabsichtigte Errichtung einer Bäckereiverkaufsstelle am Verkehrsknotenpunkt der Bundesstraßen B 85 und B 11 in Patersdorf. Parallel dazu wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

Der Änderungsbereich liegt südöstlich des neu errichteten Verkehrskreisels und umfasst ein etwa 1,2 Hektar großes Areal, welches auf allen Seiten von stark frequentierten Straßen umgeben ist. Südlich schließt das bestehende Gewerbegebiet Patersdorf an.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der geplanten Bäckerei soll der betreffende Bereich im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt werden. Darüber hinaus sieht die Gemeinde auch für die angrenzenden Flächen langfristig sinnvolle Entwicklungspotenziale für gewerbliche Nutzungen. Die Flächennutzungsplanänderung geht daher über die konkret überplante Fläche des Bebauungsplans hinaus und schafft eine vorausschauende planungsrechtliche Grundlage für eine geordnete gewerbliche Entwicklung.

Eine bestehende landwirtschaftliche Maschinenhalle sowie ein Wohnhaus im Geltungsbereich der Änderung bleiben von der Darstellung als Gewerbegebiet ausgenommen, da sie auf absehbare Zeit nicht für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung stehen.

#### **3.2 Infrastrukturelle Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser sowie die Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser wird zum gegenwärtigen Verfahrensstand auf Ebene des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplans geklärt.

Gleiches gilt für die Zufahrt zur Bäckereiverkaufsstelle sowie die Abfallentsorgung.

### **4 UMWELTBERICHT**

Für das geplante Gewerbegebiet wird im Parallelverfahren ein Bebauungsplan aufgestellt, der einen detaillierten Umweltbericht enthält. Umweltbezogene Fragestellungen werden zum gegenwärtigen Stand des Verfahrens auf Ebene des Bebauungsplans auf der Grundlage flächenscharfer Vorgaben geprüft und mit den Fachstellen abgestimmt.

In der Entwurfsfassung soll der abgestimmte Umweltbericht auch im Flächennutzungsplan eingefügt werden.