Markt Untergriesbach

Bebauungsplan / Grünordnungsplan
„Langer Straße“ Deckblatt 12

Begründung

Übersichts-Lageplan (nicht maßstäblich)



Bearbeitungsvermerke:

Bericht Nr. 3486_Begr

Index
a 28.10.2026

G+2S
GARNHARTNER + SCHOBER + SPÖRL
Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner Dipl.-Ing.e
94469 Deggendorf. Böhmerwaldstraße 42. fon 0991/4028 fax 4633
Bauleitung: Deggendorf . Perlasberger Straße 3 . fon 0991/382308
Büro Passau 94032 . Heuwinkel 1 . fon 0851/490 797 66
email: spoerl@gs-landschaftsarchitekten.de

Inhaltsverzeichnis

1 Erfordernis und Ziele der Planung 3

2 Kennzahlen der Planung 4

3 Städtebau, Grünordnung, Erschließung 5

4 Umwelt, Natur und Landschaft (Umweltbericht) 8

4.1 Planungsziele und Planinhalt 8
4.1.1 Inhalte und Ziele der Planung 8
4.1.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes, Standorte, Flächenbedarf 8
4.2 Ziele des Umweltschutzes 8
4.3 Prüfungsmethoden und Probleme 10
4.4 Beschreibung des Bestands und der Auswirkungen auf die Schutzgüter 11
4.4.1 Schutzgut Menschen 11
4.4.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt 12
4.4.3 Schutzgut Fläche (Sparsamer Umgang mit Grund und Boden) 14
4.4.4 Schutzgut Boden 14
4.4.5 Schutzgut Wasser 16
4.4.6 Schutzgüter Luft und Klima 16
4.4.7 Schutzgut Landschaft 17
4.4.8 Kulturgüter und Sachgüter 18
4.5 Beschreibung weiterer Umweltauswirkungen 19
4.5.1 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern 19
4.5.2 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen 19
4.5.3 Klima 19
4.5.4 Kumulation 19
4.5.5 Eingesetzte Techniken und Stoffe 19
4.5.6 Wechselwirkungen 20
4.6 Vermeidung, Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen 21
4.6.1 Vermeidung von Beeinträchtigungen 21
4.6.2 Ausgleich von Beeinträchtigungen 22
4.7 Umweltprognose bei Nichtdurchführung 24
4.8 Monitoring 24
4.9 Zusammenfassung Umweltbericht 25
4.10 Anlage 26

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Artenliste Strauch-Baum-Hecke 6
Tabelle 2: Matrix Zustandsbewertung + Festlegung Kompensation 10
Tabelle 3: Wirkfaktoren und mögliche Einwirkungen 11
Tabelle 4: Eingriffsbewertung 24

1 Erfordernis und Ziele der Planung

Die Firma EVS Elektronik möchte im GE Langer Straße im Markt Untergriesbach ihr Firmengelände erweitern. Dafür ist eine Bebauungsplan Änderung notwendig. Die Änderung umfasst die Fl.Nrn. 1481/5, 1442, 1443 und 1443/1 Gmkg. Untergriesbach. Die Flächen sind teilweise bereits als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, Teilflächen der Fl.Nrn. 1442 und 1443 werden neu in den Geltungsbereich aufgenommen.

Die Baugrenze soll erweitert werden, um einen Neubau zu ermöglichen, zudem soll ein neuer Parkplatz für Mitarbeiter errichtet werden. Für den neuen Parkplatz muss ein ehemaliger Bahndamm verlegt, sowie die sich darauf befindende Hecke (Schutz nach Art. 16 BayNatSchG) entfernt werden.

Die Maßnahmen zur Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft wurden insbesondere im Norden und Westen in den räumlichen Geltungsbereich des Planes aufgenommen. Das Kapitel Umwelt und Landschaft stellt den Umweltbericht im Sinne des § 2a BauGB dar.

2 Kennzahlen der Planung

Räumlicher Geltungsbereich DB 12	0,60 ha
Gewerbebauland	0,54 ha

Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs „GE Langer Straße“ 0,13 ha

Grünfläche	0,060 ha

3 Städtebau, Grünordnung, Erschließung

Die Änderung umfasst die Fl.Nrn. 1481/5, 1442, 1443 und 1443/1 Gmkg. Untergriesbach. Die Flächen sind teilweise bereits als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, Teilflächen der Fl.Nrn. 1442 und 1443 werden neu in den Geltungsbereich aufgenommen.

Die Festsetzungen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Langerstraße Deckblatt 3 und 9 werden übernommen. Die Baugrenze wird nach Westen erweitert eine Fläche für Stellplätze, Garagen, Gemeinschafts- und Nebenanlagen wird im Westen ergänzt. Die GRZ bleibt bei 0,8, eine Überschreitung auf 0,85 ist für Anlagen nach §19 Abs. 4 BauNVO zulässig, dies ist jedoch an ausgleichende Bedingungen geknüpft. Die Geschossflächenzahl wird, wie bisher, auf 1,6 festgesetzt.

Die Vorgaben zu Immissionsschutz bestehen gemäß dem Schallgutachten vom 14.04.2025[1]. Der Parkplatz wird zwischen 6:30 und 17.30 Uhr durch Pkws genutzt.

Im Westen des Parkplatzes ist eine Aufschüttung in einer Mindesthöhe von 0,8 m auszuführen. Die Aufschüttung hat lediglich einen gestalterischen Zweck zur visuellen Abschirmung, sie erfüllt keine Schallschutzfunktion.

Die textlichen Festsetzungen werden um die Bedürfnisse des Ausgleichs und des Artenschutzes ergänzt. Genau Angaben hierzu sind dem Kapitel 4.6 zu entnehmen.

Die Erschließung erfolgt wie bisher über die Straße am „Am Bahndamm“, welche an die Langer Straße anschließt.

Denkmäler sind von der Planung nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt im Naturraum D63 Oberpfälzer und Bayerischer Wald, im Ilz-Erlau-Hügelland. Potentiell natürliche Vegetation ist ein Hainsimsen-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Tannen-Buchenwald.

Der bisherige Bebauungsplan sieht eine Eingrünung entlang der Straße vor. Der Bahndamm lag bisher außerhalb des Geltungsbereichs und war als Biotop geschützt. Durch die Änderung wird ein Teil des Bahndamms beeinträchtigt bzw. verlegt. Für die Erweiterungsfläche ist eine Eingrünung auf einem Wall, in Anlehnung an den bestehenden Bahndamm, vorgesehen. Die Eingrünung entlang der Straße „Am Bahndamm“ ist wie bisher beibehalten.

Es ist gebietseigenes Pflanzmaterial des Vorkommensgebiets 3, Südostdeutsches Hügel- und Bergland zu verwenden.

[1] Hoock Farny Ingenieure: Schalltechnisches Gutachten, Deckblätter Nr. 6 und Nr. 8 zu Bebauungsplan „Untergriesbach – Langer Straße“ des Marktes Untergriesbach. Berechnung zulässiger Lärmemissionskontingente, 05.06.2019.

Tabelle 1: Artenliste Strauch-Baum-Hecke

Sträucher

Coryllus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fructicosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Sambuscus nigra	Schwarzer Holunder

Bäume

Carpinus betulus	Hainbuche
Salix alba	Salweide
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

4 Umweltschutz

Im rechtskräftigen Deckblatt Nr. 8 zum Bebauungsplan "GE Langer Straße" des Marktes Untergriesbach wird für die von der Planung betroffene Parzelle GE 9 das folgende Emissionskontingent LEK als zulässig festgesetzt, das sich auf die jeweilige Grundstücksfläche (abzüglich Grünflächen) bezieht.

Zulässige Emissionskontingente L_{EK} [dB(A) je m²]		
Parzelle mit Emissionsbezugsfläche S_{EK}	**$L_{EK,Tag}$**	**$L_{EK,Nacht}$**
Parzelle GE 9	58	43

S_{EK}: ..... Emissionsbezugsfläche = Grundstücksfläche

Zwar geht mit der Aufstellung des Deckblatts Nr. 12 zum Bebauungsplan eine Vergrößerung der betrieblichen Grundstücksfläche einher, damit die im Rahmen der schalltechnischen Begutachtung aus dem Jahre 2019 durchgeführten Berechnungen zur Lärmkontingentierung weiterhin Gültigkeit haben, wird die Emissionsbezugsfläche innerhalb des Geltungsbereichs des aufzustellenden Deckblatts als eigenes Planzeichen übernommen.

Eine Neuberechnung der Kontingente bzw. eine Anpassung der diesbezüglichen Festsetzung ist daher nicht erforderlich Gemäß den Festsetzungen in dem Bebauungsplan sowie den Angaben aus dem schalltechnischen Gutachten "UGB-4001-02_E02" der Hoock Farny Ingenieure vom 05.06.2019 sind Zusatzkontingente LEK,zus an den nachfolgenden Immissionsorten zu berücksichtigen:

Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ [dB(A) je m²]	
Immissionsorte	**$L_{EK,zus}$**
Einzelanwesen "Mairau 1", Grundstück Fl.Nr. 1303 (Schutzanspruch MD) Einzelanwesen "Ficht 1", Grundstück Fl.Nr. 1536/3 (Schutzanspruch MD) Wohnnutzungen im Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung "Grub" bzw. der 1. Erweiterung dieser Satzung(Schutzanspruch MD)	5
Wohnnutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans "WA Grub-Nord" (Schutzanspruch WA)	4

2

Die Einhaltung der Kontingente ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

[2] Hoock & Partner Sachverständige PartGmbH Beratende Ingenieure: Immissionsschutztechnisches Gutachten Erweiterung des Mitarbeiterparkplatzes der EVS Elektronik am Bahndamm 1 in 94107 Untergriesbach, 14.04.2025.

5 Umwelt, Natur und Landschaft (Umweltbericht)

5.1 Planungsziele und Planinhalt

5.1.1 Inhalte und Ziele der Planung

Das Planungsgebiet der Änderung liegt im Osten des Marktes Untergriesbach. Die Änderung umfasst die Fl.Nr. 1481/5, 1442, 1443 und 1443/1 Gmkg. Untergriesbach. Die Flächen sind teilweise bereits als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, Teilflächen der Fl.Nrn. 1442 und 1443 werden neu in den Geltungsbereich aufgenommen.

Die Baugrenze soll erweitert werden, um einen Neubau zu ermöglichen. Zudem soll ein neuer Parkplatz für Mitarbeiter errichtet werden. Für den neuen Parkplatz muss ein ehemaliger Bahndamm verlegt, sowie die sich darauf befindende Hecke (Schutz nach Art. 16 BayNatSchG) entfernt werden.

5.1.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes, Standorte, Flächenbedarf

Das Planungsgebiet umfasst eine **Gesamtfläche von 0,60 ha.** Ziel der Planung ist die Erweiterung des Gewerbegebietes „Langer Straße“. Es wird eine GRZ von 0,8, eine Grundschossflächenzahl von 1,6 sowie eine offene Bauweise festgesetzt.

5.2 Ziele des Umweltschutzes

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind insbesondere nachfolgende Ziele des Umweltschutzes von Bedeutung:

1	**Gesetzesgrundlage**	**Ziel**	**Betroffenheit**
2	1.3.1 (G) LEP 2023	- Auf die Klimaneutralität soll hingewirkt werden. - Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs sowie durch die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien, wie auch nachwachsender und Sekundär-Rohstoffe. - Die Klimafunktionen der natürlichen Ressourcen, sowie der natürlichen und naturnahen Vegetation, als speichernde, regulierende und puffernde Medien im Landschaftshaushalt sollen erhalten und gestärkt werden	X
3	1.3.2 (G) LEP 2023	- In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden.	-
4	3.1.1 (G) LEP 2023	- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichti-	X

		gung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. - Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.	
5	3.1.3 (G) LEP 2023	Auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität, insbesondere in den stärker verdichteten Bereichen von Städten und Gemeinden, soll in der kommunalen Siedlungsentwicklung hingewirkt werden.	X
6	3.3 (G) LEP 2023	Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.	X
7	3.3 (Z) LEP 2023	Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.	X
8	7.1.1 (G) LEP 2023	Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.	-
9	7.1.6 (G) LEP 2023	Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden.	-
10	A.I.1 RP12	Erhaltung der Schönheit und Vielfalt der Landschaft.	X
11	B.I.2.5.1 RP12	Die in der Region vorhandenen ökologisch wertvollen Standorte und Lebensräume für seltene Tiere und Pflanzen sollen erhalten, gepflegt und entwickelt werden.	-
12	B.I.2.5.2 RP12	Der regionale Biotopverbund soll durch örtliche Biotopvernetzungsmaßnahmen ergänzt und verdichtet werden.	X
13	B.II.1.3 RP12	Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden.	X
14	§1a(2) BauGB	Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden …	-
15	§1a(3) BauGB	Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des (…) sind in der Abwägung (…) zu berücksichtigen.	X
16	§1a(5) BauGB	Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.	X
17	§202 BauGB	Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.	X
18	§1(1) BNatschG	Dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt (Populationen, Biotope).	-
19	§1(1) BNatschG	Dauerhafte Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter.	-
20	§1(1) BNatschG	Dauerhafte Sicherung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Erholungswert von Natur und Landschaft.	-
21	§39(1) BNatschG	Schutz wildlebender Tiere, Pflanzen, Lebensstätten.	-
22	§44(1) BNatschG	Zugriffsverbot auf besonders / streng geschützte Tier- und Pflanzenarten.	-
23	§50 BImSchG	Flächen sind einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und schwere Unfallauswirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete (…) vermieden werden.	X
24	§1 BBodSchG	Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. (…)	X

25	Landschaftsplan	Keine spezifischen Vorgaben.	X

X = Ziel wurde in der Planung berücksichtigt; - = Planung nicht von Ziel betroffen

5.3 Prüfungsmethoden und Probleme

Umwelt und ihre Schutzgüter sind hier definiert im Sinne des restriktiven ökosystemaren Umweltbegriffs. Die Analyse des Umweltzustandes erfolgte anhand der für die vorliegende Planungssituation relevanten Wert- und Funktionselemente der Schutzgüter sowie deren ökosystemaren Beziehungen (Wechselwirkungen der Systemelemente). Bei ihrer Auswahl wurden auch die möglichen Einwirkungen durch die Planung berücksichtigt (planungsbezogene Analyse). Die verbale Beschreibung und Bewertung orientieren sich an den allgemeinen Kriterien Bedeutung, Vorbelastung und Empfindlichkeit des jeweils betroffenen räumlichen Einwirkungsbereiches. Für die Schutzgüter der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgte die Zustandsbewertung der betroffenen Flächen auch nach dem in drei ordinalen Stufen, siehe Tabelle 2, Spalte 1).

Tabelle 2: Matrix Zustandsbewertung + Festlegung Kompensation

Schutzgüter nach BauGB	
↓	↓
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt (Arten und Lebensräume)	Boden, Fläche, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild sowie zusätzlich Mensch und Kultur- und Sachgüter
↓	↓
Bewertung in drei ordinalen Stufen: gering (1-5 Wertpunkte), mittel (6-10 Wertpunkte), hoch (11-15 Wertpunkte)	Bewertung in drei ordinalen Stufen: gering, mittel, hoch
↓	↓
Berechnung eines flächenbezogenen Ausgleichsbedarfs sowie verbal-argumentative Beurteilung	verbal-argumentative Beurteilung

Die Beurteilung der Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter erfolgt insbesondere durch Analyse der Veränderungen bei den Wert- und Funktionselementen durch die planungsbedingten Einwirkungen. Maßstab für die verbal-argumentative Bewertung des Grades der Erheblichkeit in drei ordinalen Stufen (nicht erheblich / mäßig erheblich / erheblich) sind dabei insbesondere Maß und Richtung der Veränderung unter Berücksichtigung von eventuellen Schwellenwerten sowie die Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen. Soweit planungsbedingte Einwirkungen sich aufgrund des ökosystemaren Wirkungsgefüges der Umwelt bei mehreren Umweltgütern auswirken, sind sie am jeweiligen Ende der Wirkungskette gegebe-

nenfalls unter Berücksichtigung kumulativer Wirkungen verzeichnet (zusätzliche Auswirkungen aufgrund von ökosystemaren Wechselwirkungen).

5.4 Beschreibung des Bestands und der Auswirkungen auf die Schutzgüter

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über hier relevante Wirkfaktoren der Planung und welche Umweltschutzgüter betroffen sein könnten. Soweit aus Gründen der Darstellbarkeit die Wirkungen insbesondere bei einem Schutzgut zusammenfassend dargelegt wird sind andere in Klammern angegeben.

Tabelle 3: Wirkfaktoren und mögliche Einwirkungen

	Schutzgüter **Wirkfaktoren**	Menschen	Tiere	Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kulturgüter	Sachgüter
Anlage	Verlegung Bahndamm		x	x	x			X		
	Erweiterung baulicher Anlagen	X		X	X			x		
Bau										
Betrieb	Verkehr	X								

Nachfolgend werden zunächst die Zustände der Umweltschutzgüter auch im Hinblick auf den Wirkraum der Wirkfaktoren beschrieben und bewertet und anschließend die Auswirkungen der prognostizierbaren Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung auf die Schutzgüter der Umwelt analysiert und unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen (siehe dazu Kapitel 1.6.1) bewertet.

5.4.1 Schutzgut Menschen

Zustand:

Das Plangebiet liegt im Osten von Untergriesbach im Norden des Gewerbegebietes „GE Langer Straße“. Die Fläche befindet sich in einem bestehenden Gewerbegebiet. Im Nordwesten grenzt die Ortsabrundungssatzung Grub an. Im Norden verläuft ein Wanderweg. Das Gebiet erfüllt eine Funktion als Wohnumfeld und zur Naherholung.

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	-
Anlagebedingt	Durch die Erweiterung der Baugrenze sowie des Parkplatzes entstehen keine Änderungen des Schutzgutes Mensch. Das Emissionskontingent für die Teilfläche GE 9 des GE Langer Straße bleibt unverändert.
Betriebsbedingt	-

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Durch das geplante Vorhaben ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das umweltbezogene Schutzgut Mensch.

5.4.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Diese Schutzgüter werden aufgrund der engen Wechselwirkungen gemeinsam beschrieben.

Zustand:

Der Planungsbereich liegt innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes. Die Erweiterung des Geltungsbereichs findet nach Westen über einen ehemaligen Bahndamm, welcher mit Gehölzen bewachsen ist statt. Das Gehölz ist als Biotop amtlich kartiert (Biotop-Nr. 7448-0067-002). Das Biotop ist nach Art. 16 BayNatSchG geschützt. Ein Teil der Erweiterungsfläche ist wird intensiv als Acker genutzt.

Ein artenschutzrechtlicher Beitrag wurde erstellt. Als Ergebnis der Analyse sind Auswirkungen auf die Artengruppen der Fledermäuse, Reptilien, Schmetterlinge, Vögel sowie Haselmaus möglich.

Natura-2000-Gebiete sind nicht von der Planung betroffen.

<u>Bewertung des Zustandes:</u>

Die Fläche weist eine hohe Bedeutung für das Schutzgut auf.

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	-
Anlagebedingt	Durch eingriffsminimierende Maßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen werden potenzielle Beeinträchtigungen für betroffene Arten/-gruppen soweit minimiert, dass die ökologische Funktion, der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird. Auch mögliche Störwirkungen führen unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht zu Verschlechterungen des Erhaltungszustands lokaler Populationen dieser Artengruppen. Die Eingriffe in das gesetzlich geschützte Biotop werden ausgeglichen. Die betroffene Ackerfläche verliert ihre Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.
Betriebsbedingt	-

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Durch die Planung ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt.

5.4.3 Schutzgut Fläche (Sparsamer Umgang mit Grund und Boden)

Zustand

Beim Plangebiet handelt es sich um ein bestehendes Gewerbegebiet. Eine bauliche Nutzung ist bereits möglich bzw. das Gebiet ist bereits größtenteils bebaut.

Bewertung des Zustands

Da es sich bei der Fläche um ein bestehendes Gewerbegebiet handelt, weist das Schutzgut nur eine geringe Bedeutung auf.

Umweltauswirkungen

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	-
Anlagebedingt	Die Planung sieht die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes vor. Durch die Planung wird zusätzliche Fläche verbraucht, die angrenzende Böschung und ein Acker zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und der Langer Straße wird für die Erweiterung genutzt. Die Planung entspricht dem Ziel des reduzierten Flächenverbrauchs.
Betriebsbedingt	-

Bewertung der Umweltauswirkungen

Keine erheblichen Beeinträchtigungen.

5.4.4 Schutzgut Boden

Zustand:

Der vorherrschende Bodentyp ist Braunerde aus skelettführendem (Kyro-) Sand bis Grussand. Der Standort ist carbonatfrei und hat ein mittleres Wasserspeichervermögen. Das Regenrückhaltevermögen ist sehr hoch. Die Funktion als Nitratpuffer ist gering ausgeprägt. Die Bindungsstärke für Cadmium ist mittel einzustufen. Die Ertragsfähigkeit ist ebenfalls gering bis mittel.

Im Bereich der Erweiterung des Geltungsbereiches befindet sich ein ehemaliger Bahndamm, die restliche Fläche wird intensiv ackerbaulich genutzt. Somit ist das natürliche Bodengefüge nicht mehr vorhanden oder bereits stark verändert.

Der Boden erfüllt keine wesentliche Funktion als Archiv.

Bewertung des Zustandes:

Das Plangebiet weist eine insgesamt geringe Bedeutung für das Schutzgut auf.

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	Im Zuge eines Baubetriebes ist der Oberboden temporär sach- und normgerecht und damit getrennt zu behandeln und in nutzbarem Zustand zu halten; erheblichen Beeinträchtigungen sind dann, auch durch den Einsatz von Baumaschinen nicht zu erwarten.
Anlagebedingt	Das Planungsgebiet ist bereits größtenteils versiegelt, durch die Erweiterung entstehen im Bereich des Ackers weitere Beeinträchtigungen des Schutzgutes. Aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung ist jedoch von einer anthropogenen Überprägung des Bodens auszugehen, sodass die Beeinträchtigung nur mäßig ist.
Betriebsbedingt	-

Bewertung der Auswirkungen:

Mäßig erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes.

5.4.5 Schutzgut Wasser

Zustand:

Der Boden ist nicht grundwasserbeeinflusst, d.h. die von der Vegetation nutzbare Bodenschicht ist nicht wassergesättigt. Es ist eine im Wesentlichen intakte Grundwasserdynamik zu erwarten. Es ist von einer Versickerungsleistung über die tiefere ungesättigte Zone in den Grundwasserleiter auszugehen. Über deren Menge und über die Bedeutung des Grundwasserleiters liegen keine Informationen vor. Die Menge an Schadstoffeinträgen in das Grundwasser aus der landwirtschaftlichen Ackernutzung hängt neben edaphischen, hydrographischen und geologischen Verhältnissen wesentlich von der individuellen historischen und heutigen Bewirtschaftungsweise ab. Da die Nitratrückhaltefunktion des Bodens gering ausgeprägt ist, ist von einem mittleren bis hohen Schadstoffeintrag zu rechnen.

Bewertung des Zustandes:

geringe Bedeutung für das Schutzgut Wasser

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	-
Anlagebedingt	Die starke Versiegelung im Bereich der Baugrundstücke wird primär zu einem Verlust der Rückhalte- und Reinigungsfähigkeit des Boden für Niederschlagswasser und damit zu einem vermehrten und beschleunigten Abfluss von gering bis mittel verschmutzen, gesammeltem Oberflächenwasser führen; stark verschmutzte Abwässer sind über die Schmutzwasserkanalisation zu entsorgen.
Betriebsbedingt	-

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Keine erheblichen Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes.

5.4.6 Schutzgüter Luft und Klima

Zustand:

Diese Schutzgüter werden aufgrund der engen Wechselwirkungen gemeinsam beschrieben. Der geplanten Fläche kommt, aufgrund der Lage zwischen Kulturlandschaft und bestehendem Gewerbegebiet, weder eine Funktion als Kaltluftentstehungs-gebiet noch für die Frischluftversorgung zu.

Bewertung des Zustandes:

Das Plangebiet weist eine geringe Bedeutung für das Schutzgut auf.

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	-
Anlagebedingt	Es entstehen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen.
Betriebsbedingt	-

Bewertung der Auswirkungen:

Keine erheblich beeinträchtigend.

5.4.7 Schutzgut Landschaft

Zustand:

Das Plangebiet liegt im Naturraum D63 Oberpfälzer und Bayerischer Wald, im Ilz-Erlau-Hügelland.

Im Westen des Planungsgebietes verläuft sie Langer Straße, im Süden die Straße „Am Bahndamm“. Im Nordwesten verläuft der ehemalige Bahndamm, welcher mit Gehölzen bewachsen ist. Im Osten und Süden (südlich der Straße) grenzt das Gewerbegebiet „Langer Straße“ an.

Das Gelände fällt nach Westen ab.

Zustandsbewertung:

Das Plangebiet weist eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut auf. Das Gebiet ist zwar durch das bestehende Gewerbegebiet stark vorgeprägt, jedoch stellt der Bahndamm ein markantes landschaftsbildprägendes Element dar.

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	-
Anlagebedingt	Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes muss der Bahndamm umgelegt werden. Der Bahndamm wird zwar ersetzt und durch Gehölze begrünt, jedoch entsteht ein Eingriff in das landschaftsbildprägende Element. Da das Planungsgebiet bereits durch das bestehende Gewerbegebiet vorgeprägt ist, verändert sich die Wahrnehmung des Gebietes nicht erheblich.
Betriebsbedingt	-

Bewertung der Auswirkungen:

Mäßig erhebliche Beeinträchtigung.

5.4.8 Kulturgüter und Sachgüter

Zustand:

Keine Bedeutung

Bewertung der Auswirkungen:

Keine erheblichen Beeinträchtigungen.

5.5 Beschreibung weiterer Umweltauswirkungen

5.5.1 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Es ist nicht damit zu rechnen, dass während der Bauarbeiten oder des Betriebs des geplanten Vorhabens Abfälle oder Abwässer anfallen welche einer speziellen Entsorgung oder Behandlung unterzogen werden müssten. Des Weiteren ist nicht damit zu rechnen das Abfall oder Abwässer über das in der Planung berücksichtigte Maß hinaus anfallen werden.

Für die Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung im Sinne von Ziffer 2 dd) der Anlage 1 zum BauGB ist theoretisch unklar, auf welche Schutzgüter sich dies im Rahmen einer Bauleitplanung, also auf lokaler Ebene, auswirken soll.

5.5.2 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen

Ein Risiko von schweren Unfällen oder Katastrophen im Sinne § 1 Abs. 6 Nr. 7j und Ziffer 2 ee) der Anlage 1 zum BauGB wird aufgrund der Art der zulässigen Nutzungen und Anlagen nicht gesehen.

5.5.3 Klima

Die Nutzung von erneuerbaren Energien ist in der Planung nicht explizit festgesetzt. Es sind nur kleinklimatische Auswirkungen auf das Klima zu erwarten, welche aus der Versiegelung der Fläche resultieren. Mit Treibhausgasemissionen ist nicht zu rechnen. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich der Klimawandel direkt auf das geplante Vorhaben auswirkt.

5.5.4 Kumulation

Eine zu untersuchende Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen im Sinne Ziffer 2 ff) der Anlage 1 zum BauGB wird im vorliegenden Planungsfall nicht gesehen.

5.5.5 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Die zu Errichtung und dem Betrieb der Vorhaben eingesetzten Techniken und Stoffe im Sinne Ziffer 2 hh) der Anlage 1 zum BauGB werden erwartungsgemäß

keine Beeinträchtigungen über die in d Kapitel 4 beschriebenen Auswirkungen hinausgehenden hervorrufen.

5.5.6 Wechselwirkungen

Soweit planungsbedingte Einwirkungen sich aufgrund des ökosystemaren Wirkungsgefüges der Umwelt bei mehreren Umweltgütern auswirken, sind sie am jeweiligen Ende der Wirkungskette gegebenenfalls unter Berücksichtigung kumulativer Wirkungen verzeichnet (Wechselwirkungen zusätzliche Auswirkungen aufgrund von ökosystemaren Wechselwirkungen).

5.6 Vermeidung, Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen

5.6.1 Vermeidung von Beeinträchtigungen

Die Planung wurde so entwickelt, dass Beeinträchtigungen der Umwelt so weit wie möglich vermieden werden. Folgende Planungsgesichtspunkte und Maßnahmen zur Vermeidung wurden dazu festgelegt:

- Umfangreihe Eingrünungsmaßnahmen im Nordwesten

<u>Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz</u>

- **Fledermäuse**: **Verzicht auf Nachtbauarbeiten**
  Es erfolgen keine Nachtbauarbeiten sowie Arbeiten in der Dämmerung (sobald Beleuchtung erforderlich ist) im Zeitraum April bis Oktober.
- **Fledermäuse: Vorgaben Beleuchtung**
  Für die Außen- und Wegebeleuchtung sind ausschließlich Natriumdampflampen oder LED-Lampen zulässig. Es sind warmweiße Lichtquellen mit max. 2700 Kelvin und sehr geringem Blaulichtanteil zu wählen. Die Beleuchtung ist auf das erforderliche Maß (bezogen auf Helligkeit und Anzahl der Leuchtpunkte) zu reduzieren. Durch eine sparsame und zielgerichtete Beleuchtung von Gebäuden und Wegen erfolgt eine Minimierung von Streulicht ins Umfeld (Beleuchtung von oben nach unten, geringe Lichtpunkthöhen, gekapselte Bauweise, ggf. Einsatz von Bewegungsmelder, Zeitschaltuhren oder Dimmern, Reduzierung der Beleuchtungsstärke und der Beleuchtungsdauer).
- **Fledermäuse, Haselmaus: Keine Beleuchtung von Gehölzen**
  Eine Beleuchtung/Bestrahlung von Gehölzbeständen außerhalb des Geltungsbereiches ist zu vermeiden.
- **Haselmaus: Vorgaben Gehölzfällung**
  Die Fällung der Gehölze im Bereich der Hecke erfolgt möglichst bodenbündig im Zeitraum Oktober bis Februar ohne ein Befahren der Fläche, da sich die Haselmaus bereits in ihren Winterquartieren aufhält. Die Vegetation ist bis Baubeginn kurzzuhalten. Die Entfernung der Wurzelstöcke erfolgt frühestens ab Mai (nach der Freigabe durch eine ökologische Baubegleitung).
- **Haselmaus: Vorgaben Gehölzauswahl**
  Bei der Pflanzung der Strauch-Baum-Hecke werden autochthone Sträucher gepflanzt, die von der Haselmaus bevorzugt werden (z.B. Schlehe, Hasel, Brombeere, Himbeere, Faulbaum, Weißdorn, Wildrose, Holunder, Geißblatt, etc.). Es sind mind. 5-7 verschiedene Sträucher zu pflanzen, um der Haselmaus über die ganze Aktivitätszeit hinweg eine gute Nahrungsgrundlage zu bieten. Bei der Auswahl der autochthonen Laubbäume ist auf die Verwendung von Arten wie z.B. Hainbuche, Sal-Weide, Vogel-Kirsche und Vogelbeere zu achten.

- **Haselmaus, Vögel: Gehölzerhalt**
  Erhalt des Heckenabschnitts im Norden.

Reptilienmanagement:

- Entfernung von Gehölzen im Zeitraum Oktober bis Februar. Die Entnahme der Wurzelstöcke erfolgt erst nach dem Ende des Abfangens nach der Freigabe durch die Ökologische Baubegleitung.
- Vergrämung potenziell vorkommender Reptilien durch eine regelmäßige Mahd (ca. 2-wöchig) des gesamten Eingriffsbereichs bis zum Ende des Abfangens der Reptilien. Die Mahd hat außerhalb der Aktivitätsphase von Reptilien in den frühen Morgenstunden (bis ca. 8Uhr) zu erfolgen.
- Abfangen der Reptilien ab April mit einer ausreichenden Anzahl an Abfangdurchgängen (Abfangtermine je nach Witterung und Vorkommen), so dass nach gutachterlicher Einschätzung das Tötungsrisiko nicht signifikant erhöht ist (Freigabe durch Untere Naturschutzbehörde). Es sind ca. 10 Abfangdurchgänge mit zwei Personen notwendig.
  Das Abfangen erfolgt ggf. unter Zuhilfenahme künstlicher Verstecke (Dachpappe ca. 1x1 m). Die aus dem Eingriffsbereich abgefangenen Reptilien werden in das angelegte Ersatzhabitat verbracht (Flurstück 1442 (TF), Gmkg. Untergriesbach).

- **Reptilien, Schmetterlinge: Vorgaben Lagerflächen**
  Sollten zusätzliche Flächen für Baustelleneinrichtung und Lagerung von Baumaterial erforderlich werden, so sind diese mit einer ökologischen Baubegleitung abzustimmen, sofern sie sich im Bereich von Vegetationsbeständen befinden. Das Baufeld ist auf das notwendige Maß zu beschränken.
- **Schmetterlinge: Kein Eingriff in Straßennebenfläche**
  Es erfolgt kein Eingriff in die Straßennebenfläche entlang der Langer Straße. Zur Vermeidung von Eingriffen während der Bauzeit, ist diese Fläche von Befahren und sonstigen Eingriffen freizuhalten. Vor Beginn der Baumaßnahme ist die Fläche eindeutig im Gelände abzugrenzen und mittels Bauzaun o.ä. zu schützen.
- **Vögel: Vorgaben Gehölzschnitt**
  Zur Vermeidung der Beeinträchtigungen von Nestern und Nestlingen sind erforderliche Maßnahmen des Gehölzrückschnitts außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen (also keine Maßnahmen vom 01.03. bis 30.09.).[3]

5.6.2 Ausgleich von Beeinträchtigungen

Da es sich bereits um ein bestehendes Gwerbegebiet handelt wird nur der Eingriff innerhalb der Erweiterung des Geltungsbereichs berücksichtigt. Durch die Eingriffe in die intensiv genutzten Ackerflächen (A11, 2WP), den Saum (K121, 8WP), das Straßenbegleitgrün (V51, 3WP) und das Gebüsch (B112, 10 WP) ergibt sich unter Berücksichtigung der GRZ von 0,8 ein Ausgleichsbedarf von 6.482 Wertpunkten.

Innerhalb des Geltungsbereichs wir ein mesophiles Gebüsch (B112, 10 WP) im Umfang von 479 m² auf Acker (A11, 2 WP) als Ausgleich, für den Verlust des nach Art. 16 BayNatSchG geschütztem Gehölz, angelegt. Es entsteht ein Ausgleich im Umfang von 3832 Wertpunkten.

[3] Team Umwelt Landschaft: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung: Deckblatt 12 Langer Straße, Untergriesbach Erläuterungstext, 25.04.2025.

Als CEF-Maßnahme für Reptilien wird auf Fl.Nr. 1442 (TF) Gmkg. Untergriesbach ein Reptilienhabitat) in Form eines Stein-/Totholz-Riegels angelegt. Das Ersatzhabitat muss Versteckmöglichkeiten, Winterquartiere, Eiablageplätze sowie Nahrungshabitate beinhalten. Die Anlage hat in Koordination mit einer ökologischen Baubegleitung zu erfolgen.

Für den Stein-Totholz-Riegel gelten folgende Vorgaben:

- Aushub des Bodens auf einer Länge von ca. 10m und einer Breite von ca. 2m (Tiefe ca. 1m).
- Anlagern des Aushubs auf der sonnenabgewandten Seite (nördlich). Aufgrund der Lage vor einer Hecke kann auf eine Bepflanzung des Aushubs verzichtet werden.
- Ggf. Verfüllung mit einer dünnen Dränageschicht aus Kies
- Befüllen der Mulden mit Steinen. Zuerst sind grobe Steine (Körnergröße 20-40cm) in die Mulden zu füllen, die dann mit Steinen kleinerer Körnergröße bedeckt werden (Körnergröße ca. 10-20cm). Die Höhe der Riegel muss ca. 50-80cm betragen.
- Bedecken der Steinriegel mit Wurzelstöcken und Reisigmaterial (v.a. dornenreiches Material)
- Strukturelemente wie Totholz- und Steinhaufen sollten mit einem Sandkranz (ca. 1m Breite und ca. 50cm Höhe) versehen werden. Hierzu den Oberboden entlang des Steinriegels auf der sonnenzugewandten Seite (Süden) auf einer Breite von ca. 1m ca. 50cm abschieben und mit einem Sandgemisch auffüllen. Teilweise mit Astmaterial locker bedecken (Deckungsmöglichkeit bei der Eiablage)
- Um die Steinriegel sind sich entwickelnde Altgrasbestände zu belassen und zu fördern. Randbereiche um die Stein-Totholz-Riegel sind im September/Oktober in einem Mahdmosaik zu mähen (mind. 50% sind abwechselnd ungemäht zu belassen).

Die Maßnahme muss vor dem Zeitpunkt des Eingriffes bereits fertiggestellt und deren Wirksamkeit gewährleistet sein.

Pflege:

- Das Reptilienhabitat ist dauerhaft zu pflegen.
- Es erfolgt eine Entbuschung bzw. Freistellen des Habitats je nach Wüchsigkeit jährlich bis spätestens alle 3 Jahre (Pflegezeitraum Oktober bis Februar). Der Gehölzschnitt kann als Totholzmaterial im Bereich des Habitats verbleiben. Es ist sicherzustellen, dass die Eiablageplätze (sandige Rohbodenstandorte) im Zeitraum April bis August besonnt sind. Ca. alle drei Jahre erfolgt eine Aufstockung der Totholzstrukturen auf den Steinriegeln.
- Randbereiche um die Stein-Totholz-Riegel sind im September/Oktober in einem Mahdmosaik zu mähen (mind. 50% sind abwechselnd ungemäht zu belassen). Je nach Wüchsigkeit kann eine erste Mahd Mitte Mai erfolgen.

Auf eine reptilienschonende Mahd ist zu achten (Mahd in den frühen Morgenstunden vor 8 Uhr oder bei nasskalter Witterung).[4]

Das Reptilienhabitat entsteht im Bereich eines artenarmen Saumes (K11, 4 WP) und wird als Lesesteinriegel (O21, 10 WP) hergestellt. Es entsteht ein Ausgleichsumfang von 300 Wertpunkten.

Der restliche Ausgleich im Umfang von 2350 Wertpunkten wird aus dem Ökokonto in Daxlarn der Sparkasse Passau erbracht. Die Wertpunkte wurden von Grundstückseigentümer erworben. Ein Nachweis liegt dem Markt vor.

Tabelle 4: Eingriffsbewertung

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

Bezeichnung	Fläche (m²)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffsfaktor	Kompensationsbedarf
A11 Acker	873	2	0,80	1396,8
V51 Straßenbegleitgrün	43	3	0,80	103,2
K121 Mäßig artenreicher Saum	26	8	0,80	166,4
B112 Mesophiles Gebüsch	602	10	0,80	4816
Summe	1544			6482,4

5.7 Umweltprognose bei Nichtdurchführung

Im Falle der Nichtdurchführung würde die Fläche weiterhin als Gewerbegebiet bzw. Acker genutzt.

5.8 Monitoring

Derzeit werden keine Monitoring-Maßnahmen für erforderlich gehalten. Monitoring-Maßnahmen werden soweit erforderlich im Zuge der Entwurfsfassung und entsprechen auch der Empfehlungen der Fachstellen im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB ergänzt.

[4] Team Umwelt Landschaft: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung: Deckblatt 12 Langer Straße, Untergriesbach Erläuterungstext, 25.04.2025.

5.9 Zusammenfassung Umweltbericht

Ziel der Planung ist es, die bauleitplanerischen Voraussetzungen zu schaffen, um einen Gewerbebetrieb erweitern zu können. Dafür muss die Baugrenze sowie der Geltungsbereich erweitert werden. Die entstehenden zusätzlichen Eingriffe sind gering. Ein entsprechender Ausgleich wird im Entwurf festgelegt.

5.10 Anlage

- **Team Umwelt Landschaft**: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung: Deckblatt 12 Langer Straße, Untergriesbach Erläuterungstext, 25.04.2025.

- **Hoock & Partner Sachverständige** PartGmbH Beratende Ingenieure: Immissionsschutztechnisches Gutachten Erweiterung des Mitarbeiterparkplatzes der EVS Elektronik am Bahndamm 1 in 94107 Untergriesbach, 14.04.2025.

Planverfasser

Passau, den 28.10.2026

……..

Dieter Spörl, (Stadtplaner, Landschaftsarchitekt)

Markt Untergriesbach

Untergriesbach, den ……..2026

……..

Hermann Duschl (1. Bügermeister)