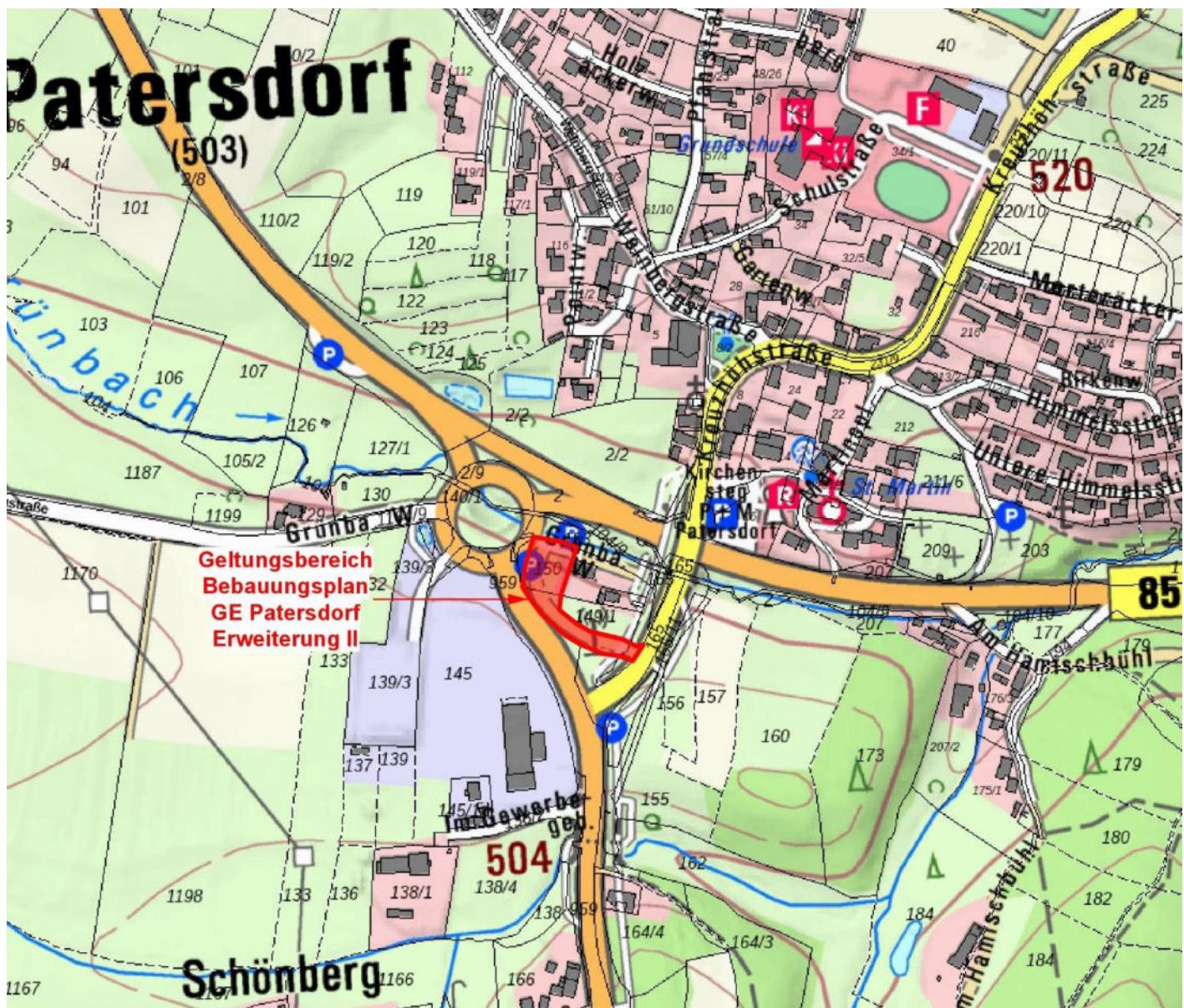




VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „GE PATERSDORF ERWEITERUNG II“

GEMEINDE PATERSDORF, LANDKREIS REGEN



VORENTWURF i.d.F. vom 14.07.2025 / 23.10.2025



Architektur Abbildung 1: Übersichtslageplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplans - Maßstab 1:5000

Architekt
Allersdofer
Marktplatz 10 | 94239 Ruhmannsfelden
Fon: 0929 - 95778-0
HRB: PR27 | St.-Nr.: 170/151/01008

arch-ing-weber.de

info@arch-ing-weber.de

94239 Ruhmannsfelden
Fon: 0929 - 95778-0
HRB: 4268 | St.-Nr.: 162/142/10871

94261 Kirchdorf i. Wald
Fon: 0928 - 9400-0

architekt - stadtplaner bayak
DIPL.ING.FH JOHANNES WEBER
beratender ingenieur bayak
M.ENG. M.SC. MARTIN WEBER
beratender ingenieur bayak

architekturschmiede.com

info@architekturschmiede.com



INHALTSVERZEINIS

Inhalt

1. VERFAHREN	5
2. PLANZEICHNUNG, FESTSETZUNGEN UND HINWEISE.....	6
2.1. Planzeichnung	6
2.2. Planzeichnerläuterung.....	7
2.3. Textliche Festsetzungen	8
2.3.1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan	8
2.3.2. Vorhaben- und Erschließungsplan	8
2.3.3. Art der baulichen Nutzung	8
2.3.4. Maß der baulichen Nutzung	8
2.3.5. Überbaubare Grundstücksfläche	8
2.3.6. Gestaltung der baulichen Anlagen	8
2.3.7. Stellplätze und Nebenanlagen	9
2.3.8. Grünordnung.....	9
2.3.9. Artenschutz	10
2.4. Textliche Hinweise	10
2.4.1. Landwirtschaftliche Emissionen	10
2.4.2. Altlasten	10
2.4.3. Schutz des Oberbodens.....	10
2.4.4. Denkmalschutz	11
3. BEGRÜNDUNG	12
3.1. Ziel und Zweck der Planung.....	12
3.2. Räumliche und strukturelle Situation	12
3.3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen.....	14
3.4. Bedarfsbegründung.....	17
3.5. Auswirkungen der Planung.....	17
3.6. Erläuterung des Planungskonzepts.....	17
3.7. Infrastrukturelle Ver- und Entsorgung	19
3.8. Städtebauliche Auswirkungen der Planung	21
4. UMWELTBERICHT.....	22
4.1. Einleitung	22
4.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele	22
4.1.2. Darstellung umweltrelevanter Ziele in den einschlägigen Fachgesetzten und Fachplänen.....	22
4.2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	23
4.2.1. Schutzgut Boden.....	23
4.2.2. Schutzgut Wasser	25
4.2.3. Schutzgut Klima und Luft	27
4.2.4. Schutzgut Arten und Lebensräume	27
4.2.5. Schutzgut Landschaftsbild	29
4.2.6. Schutzgut Mensch	30
4.2.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	30
4.2.8. Wechselwirkungen	30
4.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	31
4.4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)	31



4.4.1. Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung (gem. Anlage 2 des Leitfadens)	31
4.4.2. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	31
4.5. Alternative Planungsmöglichkeiten	34
4.6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	34
4.7. Allgemein verständliche Zusammenfassung	35
5. VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN	36
5.1. Grundriss, Schnitte, Ansichten – Maßstab 1 : 100, Plandatum 29.08.2025	36
6. ANHANG	37
6.1. Bericht Erfassung von Reptilien und Nachtkerzenschwärmer	37
6.2. Bericht Erfassung von Eidechsen	37



ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Übersichtslageplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplans - Maßstab 1:5000	1
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Region Donau-Wald (12) (Stand 08.04.2008) unmaßstäblich	13
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Patersdorf	14
Abbildung 4: geplante Änderung des Flächennutzungsplans (unmaßstäblich)	15
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Patersdorf, Stand 1998 (unmaßstäblich)	16
Abbildung 6: Lage der rechtskräftigen Bebauungspläne „GE Patersdorf“ und „GE Patersdorf Erweiterung“	16
Abbildung 7: geplanter Anschluss Trinkwasserleitung – Planskizze der Gemeinde - zur Maßentnahme nur bedingt geeignet	19
Abbildung 8: Befestigungen in der Istsituation - vor Umsetzung des Vorhabens	20
Abbildung 9: Befestigungen im geplanten Zustand – nach Umsetzung des Vorhabens	21
Abbildung 11: Ausschnitt aus der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut des Landesamtes für Umwelt	26
Abbildung 13: Bewertung des Ausgangszustands	32
Abbildung 14: Zielzustand Flächenausprägung	33

BEARBEITUNG:

ARCHITEKT DIPLOM. 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. Verfahren

1. Die Gemeinde Patersdorf hat in der Sitzung vom 12.12.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „GE Patersdorf Erweiterung II“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.07.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplans 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 des Bebauungsplans 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 des Bebauungsplans 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 des Bebauungsplans 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 den Bebauungsplan „GE Patersdorf Erweiterung II“ 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. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „GE Patersdorf Erweiterung II“ wurde am .2025 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Patersdorf zu jedemans Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Vorhabenbezogene 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

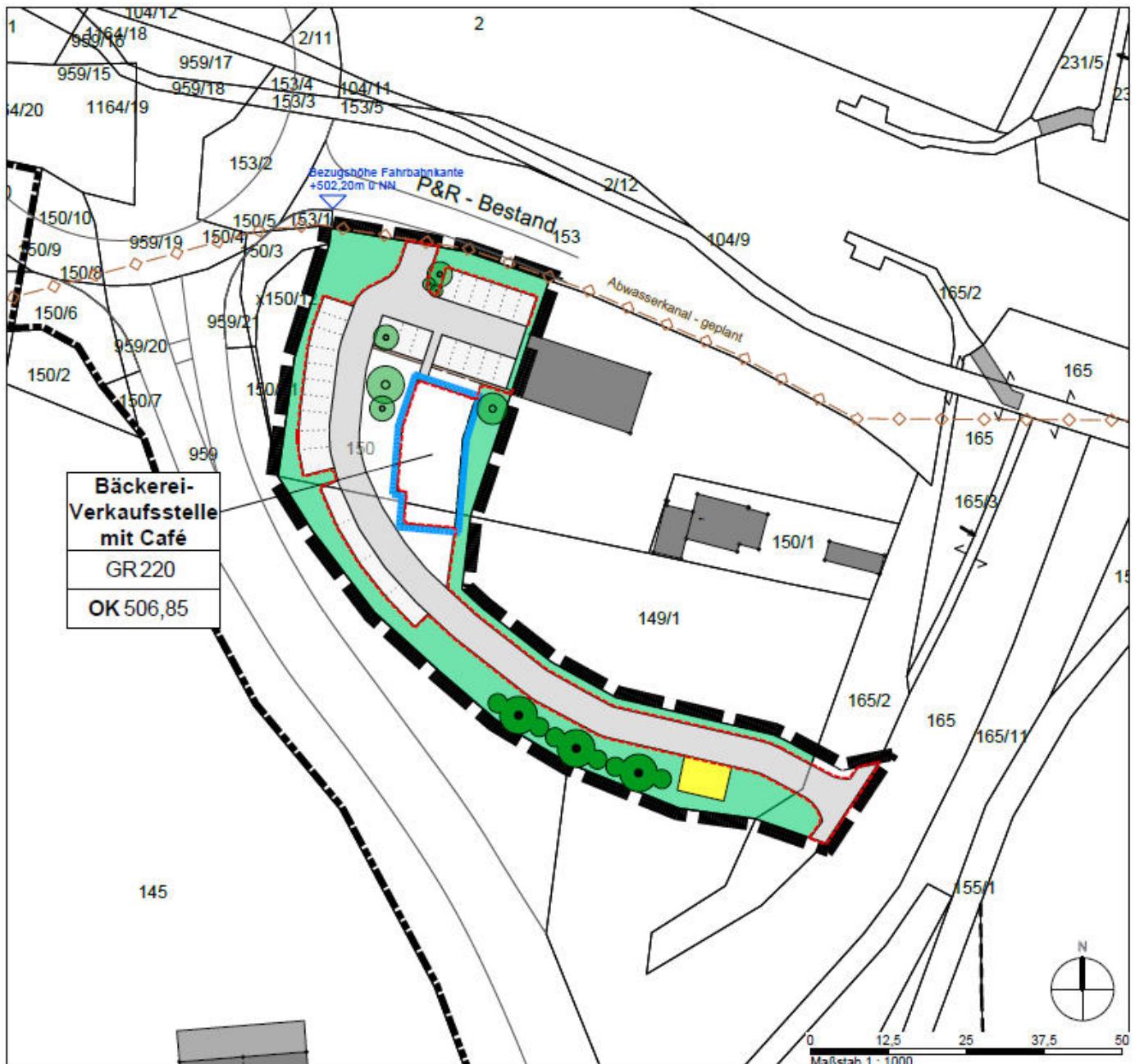
Adolf Muhr
Erster Bürgermeister

(Siegel)



2. Planzeichnung, Festsetzungen und Hinweise

2.1. Planzeichnung



Plandatum: 15.09.2025



2.2. Planzeichenerläuterung

1.2.1 PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

GR maximal überbaubare Grundfläche: 220 m²

OK maximal zulässige Gebäudehöhe:
Oberkante 506,85 m über NN

Bauweise, Baugrenze



Baugrenze



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen

Verkehrsflächen



Zufahrt/Zuwegungen



Stellplätze

Grünflächen



private Grünflächen

Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft



Gehölze - Anpflanzen



Gehölze - Erhaltung

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches benachbarter Bebauungspläne



Bezugshöhe Gelände in m ü. NN

1.2.2 PLANZEICHEN ALS HINWEISE



Fläche für Versorgungsanlagen - Telekommunikation

1.2.3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



Flurgrenzen

469/2

Flurnummer



Hauptgebäude - Bestand



Nebengebäude - Bestand



2.3. Textliche Festsetzungen

Präambel:

Die Gemeinde Patersdorf erlässt aufgrund der §§ 9, 10 Abs. 1 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 81 und 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit Art. 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bay-NatSchG) folgende Satzung:

2.3.1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

- 2.3.1.1. Für die durch Planzeichen gekennzeichneten Teilbereiche der Grundstücke mit der Fl. Nr. 149/1 und 150 der Gemarkung Patersdorf wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan als Satzung erlassen.
- 2.3.1.2. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung, der Begründung und diesem Satzungstext vom 14.07.2025 sowie dem als Anlage beigefügten Vorhaben- und Erschließungsplan mit Plandatum vom 29.08.2025.

2.3.2. Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan des Büros Architekten bast + ascherl, Straubing, Plandatum vom 29.08.2025 ist verbindlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

2.3.3. Art der baulichen Nutzung

- 2.3.3.1. Nutzung als Verkaufsstelle für Backwaren mit ergänzendem Cafébetrieb

2.3.4. Maß der baulichen Nutzung

- 2.3.4.1. Die maximal zulässige Grundfläche (GR), die im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, beträgt 220 m².

Sie darf durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO maximal um eine Grundfläche von 1500 m² überschritten werden.

2.3.5. Überbaubare Grundstücksfläche

- 2.3.5.1. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

2.3.6. Gestaltung der baulichen Anlagen

- 2.3.6.1. Zulässig sind Flachdächer mit Dachbegrünung

- 2.3.6.2. Die maximale Gebäudehöhe (oberste Dachkante) darf die im Plan durch Planeinschrieb festgesetzten Höhen über dem geplanten Gelände nicht überschreiten.

- 2.3.6.3. Die maximal zulässigen Höhen der geplanten Gelände sind durch Planeinschrieb in der Planzeichnung des Bebauungsplans sowie im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt.

- 2.3.6.4. Photovoltaik- und Solaranlagen sind auf der Dachfläche zulässig, soweit sie sich in die Dachform einfügen.



2.3.7. Stellplätze und Nebenanlagen

- 2.3.7.1. Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke o. Drain-Asphalt.

2.3.8. Grünordnung

- 2.3.8.1. Die bestehende Feldgehölzreihe südlich der östlichen Zufahrt ist zu erhalten.
- 2.3.8.2. Die durch Planzeichen als private Grünflächen festgesetzte Flächen sind mit Rasen- oder Wiesenflächen zu begrünen. Die durch Planzeichen festgesetzten Gehölzpflanzungen sollen spätestens in der Vegetationsperiode nach Errichtung der baulichen Anlagen erfolgen. Die im Plan festgesetzten Gehölzstandorte können lagemäßig vom geplanten Standort verändert werden, die Mindestanzahl muss aber eingehalten werden.
- 2.3.8.3. Festsetzung zur Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 12 BauGB): Auf dem Flachdach ist eine extensive Dachbegrünung herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Dachbegrünung ist auf der gesamten geeigneten Dachfläche anzulegen, wobei technische Aufbauten, Dachöffnungen sowie notwendige Wartungs- und Verkehrsflächen hiervon ausgenommen sind. Die Ausführung hat entsprechend den anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen, insbesondere gemäß den Richtlinien der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V.) für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen in der jeweils gültigen Fassung.
- 2.3.8.4. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode artengleich zu ersetzen.

2.3.8.5. Pflanzliste

Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Betula pendula - Hänge-Birke
Fagus sylvatica - Rot-Buche
Tilia cordata - Winter-Linde
Quercus robur - Stiel-Eiche

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre - Feld-Ahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Juglans regia - Walnuss
Populus tremula - Zitter-Pappel
Prunus avium - Vogel-Kirsche
Quercus robur - Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia - Eberesche
Tilia cordata - Winter-Linde

Sträucher

Cornus mas - Kornelkirsche



Ligustrum vulgare - Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum - Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Rosa canina - Hunds - Rose
Ribes alpinum - Alpen - Johannisbeere Vorwarnliste
Salix caprea - Sal - Weide
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Zulässig sind neben heimischen Gehölzen auch
klimaresistente Arten, wie z.B.:

Fraxinus ornus – Manna-Esche
Carpinus betulus 'Frans Fontaine' - Hainbuche
Ulmus hollandica Lobel - Schmalkronige Stadtulme
Alnus x spaethii - Purpurerle
Liquidambar styraciflua - Ambergbaum

- 2.3.8.6. **Pflanzqualitäten:** Die zu pflanzende Bäume und Sträucher müssen zum Zeitpunkt der Pflanzung mindestens folgender Qualität entsprechen: Bäume sind als Hochstämme, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm zu pflanzen. Für Strauchpflanzungen sind Sträucher, einmal verpflanzt, 100 - 150 cm, zu verwenden.

2.3.9. **Artenschutz**

- 2.3.9.1. Zu Beleuchtungszwecken sollten nur insektenschonende Leuchtmittel verwendet werden (LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000 Kelvin bzw. Natriumdampflampen). Eine direkte Abstrahlung seitlich in die freie Landschaft bzw. senkrecht nach oben ist zu vermeiden.

2.4. **Textliche Hinweise**

2.4.1. **Landwirtschaftliche Emissionen**

Die von benachbarten landwirtschaftlich genutzten Flächen gegebenenfalls ausgehenden Emissionen (Geruch, Lärm, Staub) sind nach den Grundsätzen der gegenseitigen Rücksichtnahme von den Nutzern der Wohnmobilstellplätze zu dulden.

2.4.2. **Altlasten**

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Landratsamt Regen anzuzeigen.

2.4.3. **Schutz des Oberbodens**

Bei den Bodenarbeiten sind die Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. So ist der kulturfähige Oberboden vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen und auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern. Die DIN-Normen 18915 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens zu



berücksichtigen. Durch den Abtrag des belebten Oberbodens und durch die Versiegelungen kommt es zu dem teilweisen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen im Bereich der Bauflächen. Zudem wird es durch Verdichtung und damit zur teilweisen Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen der verbleibenden unversiegelten Freiflächen kommen.

2.4.4. Denkmalschutz

Im Zuge der Baumaßnahme eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.



3. Begründung

3.1. Ziel und Zweck der Planung

Die Bäckerei Schifferl beabsichtigt, am Verkehrsknotenpunkt der Bundesstraßen B85 und B11 in Patersdorf eine neue Filiale mit Verkaufsraum und Café-Betrieb zu errichten. Die Gemeinde Patersdorf steht diesem Vorhaben grundsätzlich positiv gegenüber.

Mit der geplanten Maßnahme verfolgt die Gemeinde insbesondere folgende Ziele:

- **Stärkung der Nahversorgung:** Die ortsansässige Bevölkerung ist derzeit unverorgt – insbesondere fehlen eine Bäckerei und Metzgerei im Gemeindegebiet. Durch die Ansiedlung soll ein Beitrag zur wohnortnahmen Grundversorgung geleistet werden.
- **Versorgung von Pendlern und Reisenden:** Der geplante Standort liegt an einem stark frequentierten Verkehrsknotenpunkt, sodass auch der Bedarf zahlreicher Pendler und Durchreisender gedeckt werden kann.
- **Reaktivierung brachliegender Flächen:** Die vorgesehene Fläche liegt in einer stark vorbelasteten Lage und soll einer sinnvollen gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Zur Umsetzung des Vorhabens beabsichtigt die Gemeinde, einen **vorhabenbezogenen Bebauungsplan** aufzustellen. Dieser ermöglicht eine standortbezogene, effiziente Steuerung des Bauvorhabens auf Grundlage eines verbindlichen Durchführungsvertrags zwischen Gemeinde und Vorhabenträger.

Der Vorhabenbereich ist angebunden an das bestehende GE Patersdorf im Südwesten, getrennt durch die Trasse der Bundesstraße B11.

Der **Flächennutzungsplan** soll im Parallelverfahren angepasst werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen abzusichern.

3.2. Räumliche und strukturelle Situation

Gemäß Landesentwicklungsplan (LEP 2006) liegt Patersdorf in einer ländlichen Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf. Die Gemeinde Patersdorf liegt im nördlichen Bereich der Region Donau-Wald, zwischen den Mittelzentren Regen/Zwiesel und Viechtach. Die nächstgelegenen Oberzentren sind Deggendorf/Plattling und Cham.

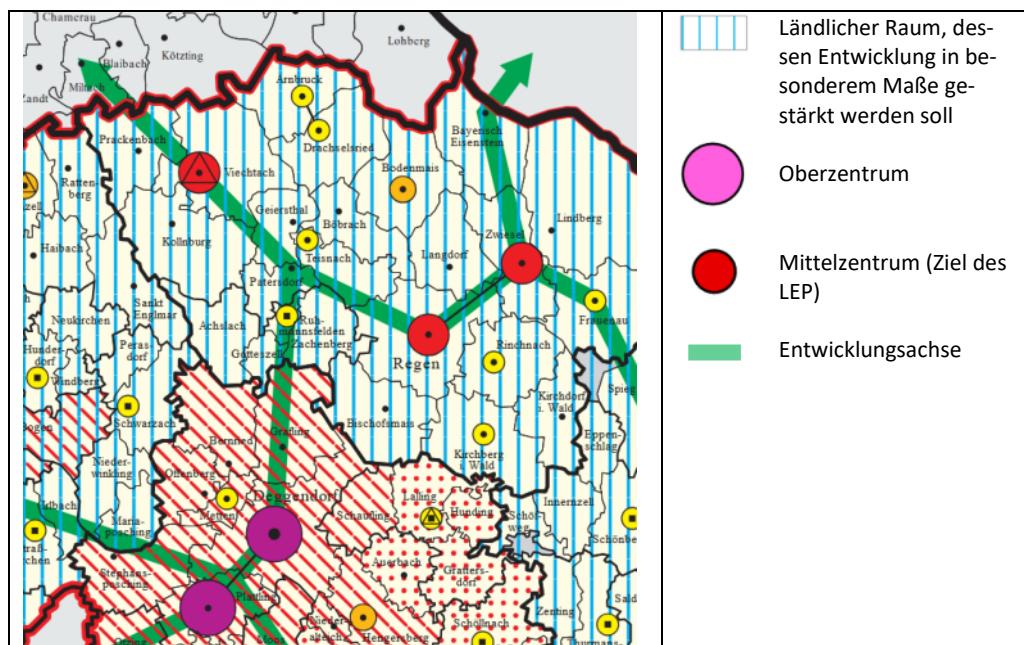


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Region Donau-Wald (12) (Stand 08.04.2008) unmaßstäblich

Die am Kreisel in Patersdorf zusammenführenden Bundesstraßen B85 und B11 stellen gemäß Regionalplan für die Region wichtige Entwicklungsachsen dar. Über sie laufen die Ströme von Berufspendlern aus dem ländlichen Raum in die Zentren.

Der geplante Standort für die Bäckereiverkaufsstelle befindet sich am südlichen Ortsrand von Patersdorf im Bereich der Einmündung der Staatsstraße St 2136 in die B11. Es umfasst eine derzeit unbebaute, brachliegende Fläche südlich der Kreuzhöhstraße und östlich der Bundesstraße B11. Das Plangebiet grenzt im Norden nicht an die B 85, sondern an die Ortsstraße Grünbacher Weg.

Das Grundstück liegt damit in unmittelbarer Nähe zum Ortseingang und ist über die vorhandene Straßeninfrastruktur gut erreichbar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Teilbereiche des Flurstücke Nr. 149/1 und 150 der Gemarkung Patersdorf. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 2800 m² und wird im Norden durch die B85, im Westen durch den Kreisel und im Süden durch die Bundesstraße B11 begrenzt.

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Vorhabenbereich befinden sich außerdem eine landwirtschaftlich genutzte Maschinenhalle nordöstlich sowie ein Wohnhaus östlich des Vorhabenbereichs mit umgebenden Wiesen. Südlich und Südwestlich des Vorhabenbereichs befindet sich das Gewerbegebiet Patersdorf.

Das Gelände liegt auf rund 500 m über Meereshöhe und fällt vom Kreisel leicht in Richtung Nordosten ab. Im Norden verläuft entlang der B85 der Grünbach in einem rund 18 m breiten Grünstreifen mit bachbegleitenden Gehölzen.

Die Flurnummer 153 zwischen dem Vorhabenbereich und dem Grünbach wird als Park&Ride Parkplatz genutzt. Der geschotterte Parkplatz verfügt über eine direkte Zufahrt zum Kreisel. Eine Schotterstraße verbindet den Vorhabenbereich sowohl mit dem Kreisel als auch mit der Staatsstraße. Diese wird außerdem als Zufahrt zu dem im südlichen Bereich stehenden Funkmasten genutzt.



3.3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Flächennutzungsplan



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Patersdorf

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan liegen sowohl der Vorhabenbereich als auch die benachbarten Gebäude (Maschinenhalle und Wohnhaus) im Außenbereich und ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der mittlerweile realisierte Verkehrskreisel wurde bislang noch nicht in den Flächennutzungsplan eingearbeitet.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Patersdorf wurde im Jahr 1985 aufgestellt. Gegenwärtig läuft die Digitalisierung und Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für das Gemeindegebiet.

Zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens wird eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB vorgenommen.



Geplante Änderung des Flächennutzungsplans:



Abbildung 4: geplante Änderung des Flächennutzungsplans (unmaßstäblich)

In der geplanten Änderung sollen der Vorhabenbereich sowie die Restflächen der überplanten Grundstücke als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Die Gemeinde drückt damit ihr Ziel für eine künftige Entwicklung dieser Flächen aus.

Die Bestandsgebäude sollen auf Wunsch der Grundeigner nicht in das Gewerbegebiet mit einbezogen werden. Die Gemeinde sieht die grundsätzliche Konfliktlage zwischen der Wohnnutzung auf der Parzelle 150/1 und einer benachbarten gewerblichen Nutzung. Sie bemüht sich, das Vorkaufsrecht für diese Parzelle zu sichern, um eine künftige gewerbliche Entwicklung zu ermöglichen.

Landschaftspläne

Der Landschaftsplan der Gemeinde Patersdorf von 1998 wurde seit dem Bau des Verkehrskreisels nicht angepasst. Die Darstellung von Bestand und Zielen entspricht daher nicht mehr der aktuellen Situation.

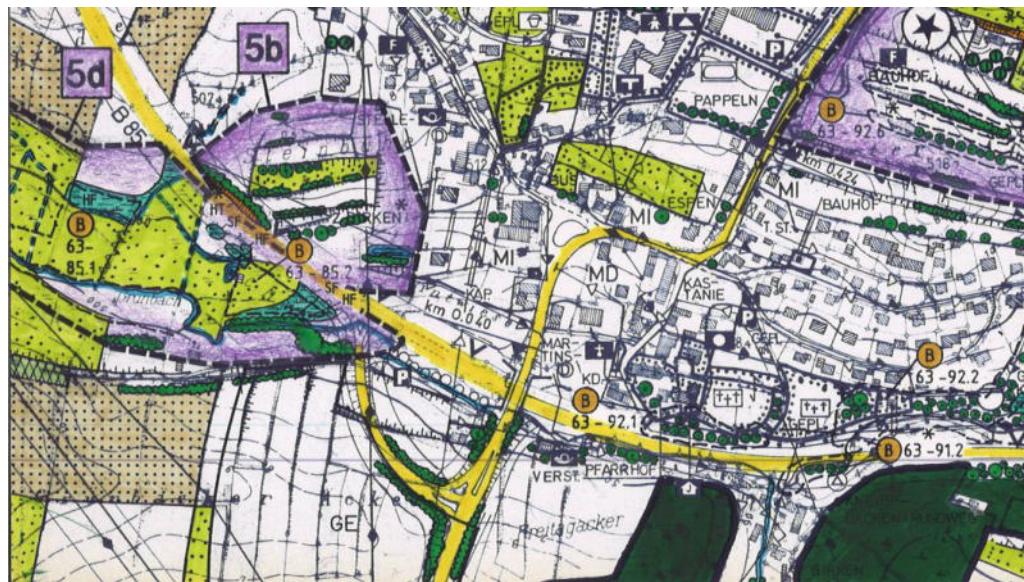


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Patersdorf, Stand 1998 (unmaßstäblich)

Bebauungspläne

Für den Vorhabenbereich besteht aktuell kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich daher nach § 35 BauGB (Außenbereich). Da das geplante Vorhaben mit einer städtebaulichen Entwicklung verbunden ist und öffentliche Belange berührt, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Südwestlich der B11 gilt der Bebauungsplan GE Patersdorf.

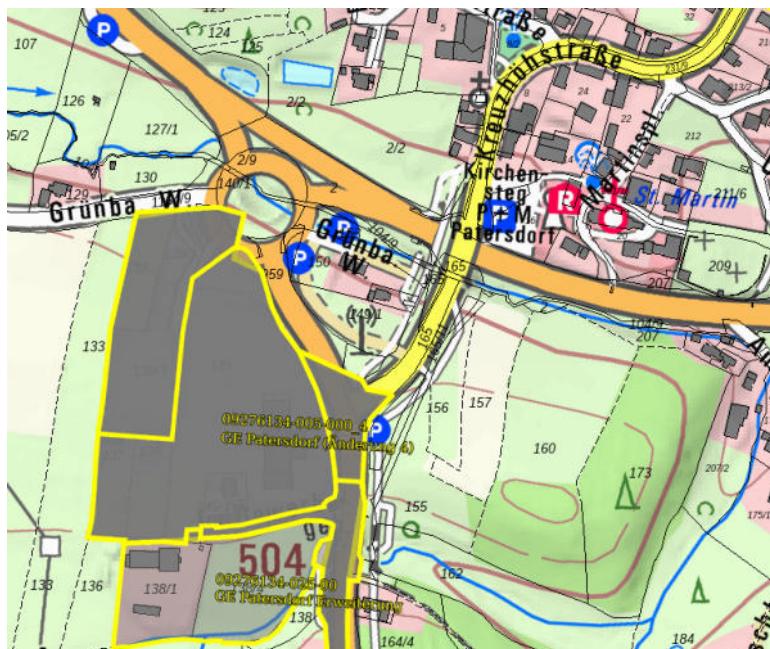


Abbildung 6: Lage der rechtskräftigen Bebauungspläne „GE Patersdorf“ und „GE Patersdorf Erweiterung“



Gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft

Das Vorhaben liegt im Naturpark Bayersicher Wald, allerdings außerhalb des gleichnamigen Landschaftsschutzgebietes. Karte Biotope oder gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft sind im Plangebiet nicht betroffen.

3.4. Bedarfsbegründung

In der Ortschaft Patersdorf besteht derzeit ein deutliches Defizit in der Nahversorgung der Bevölkerung. Insbesondere fehlen grundlegende Versorgungsangebote wie eine Bäckerei oder Metzgerei vollständig. Eine Wiederansiedlung entsprechender Betriebe im Ortskern erscheint aus betriebswirtschaftlicher Sicht wenig realistisch.

Der geplante Standort für eine Verkaufsstelle mit integriertem Café-Betrieb bietet die Möglichkeit, die Versorgungslücke zu schließen. Hier kann die Nachfrage sowohl aus der ortsansässigen Bevölkerung als auch aus dem Durchgangs- und Pendelverkehr gebündelt bedient werden.

Die vorgesehene Bäckerei befindet sich in einer Entfernung von weniger als 500 Metern zum Ortskern und ist über die Staatsstraße 2136 (Kreuzhöhstraße) gut erreichbar – sowohl fußläufig als auch mit dem Fahrrad. Damit trägt das Vorhaben zur Stärkung der wohnortnahmen Versorgung und zur Verbesserung der Lebensqualität in Patersdorf bei.

3.5. Auswirkungen der Planung

Die Realisierung der Bäckerei mit Verkaufsstelle und Café führt zu einer Stärkung der lokalen Infrastruktur und erhöht die Versorgungsqualität in der Gemeinde Patersdorf. Darüber hinaus entstehen neue Arbeitsplätze und eine sinnvolle Nutzung bisher brachliegender Flächen.

Aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Einbindung, der verkehrsgünstigen Lage sowie der geplanten Maßnahmen zum Umwelt- und Immissionsschutz sind **keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umgebung** zu erwarten.

Das Vorhaben entspricht den Grundsätzen einer nachhaltigen, flächensparenden und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung gemäß § 1 BauGB.

3.6. Erläuterung des Planungskonzepts

Gebäude

- Raumprogramm: Bäckerei/Café 100 m²; Freisitz 20 m² mit insg. 42 Sitzplätzen
- Kfw Effizienzhaus 40
- Flachdachbegrünung, Retention über Rigolenversickerung

Erschließung

Die Erschließung der Bäckerei für Kunden, Personal und Lieferungen nutzt zwei bestehende Zufahrten:

- Die Hauptzufahrt verläuft von dem Verkehrskreisel im Nordosten über die bestehende Ausfahrt auf den Park & Ride Parkplatz und von dort zu den Stellplätzen nördlich und westlich der Bäckerei.
- Für Kunden aus Richtung Patersdorf ist die Bäckerei auch über die bestehende Zufahrt von der Staatsstraße St 2136 zu dem Funkturm im Südosten des Grundstücks erreichbar.



Die verkehrsgünstige Lage stellt eine sehr gute Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr, den Lieferverkehr sowie für Pendler und Durchreisende sicher. Zudem wird die Erreichbarkeit für den nicht motorisierten Verkehr (Fußgänger, Radfahrer) durch eine fußläufige Anbindung an den Ort und die bestehende Infrastruktur gewährleistet.

Durch die beidseitige Erschließung können Wendeflächen für Kleintransporter und LKW entfallen und Flächenversiegelungen deutlich reduziert werden. Südöstlich des Bäckereigebäudes sind hierfür Längsparkplätze vorgesehen.

Bei diesem Erschließungskonzept ist auch berücksichtigt, dass bei einer möglichen künftigen Nutzung des Restgrundstücks im Nordosten von Flurnummer 149/1 als Gewerbefläche die Zufahrt über diesen Erschließungsweg verlaufen würde.

Stellplätze

Für den ruhenden Verkehr sind ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück vorgesehen. Für den ruhenden Verkehr ist auf dem Grundstück eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen vorgesehen.

- 22 Stellplätze für PKW
- 1 Parkplatz für Menschen mit Behinderung
- 4 Parkplätze für Sprinter

Grünordnerisches Konzept

Nicht überbaute oder befestigte Flächen sollen für eine bessere Durchgrünung des Areals als Grünflächen angelegt und mit Gehölzen bepflanzt werden.

Die sowohl als Lebensraum als auch klimatisch bedeutsame Feldgehölzreihe (Biodiversität, kühlende Wirkung, Schutz vor Wind, Minderung diffuser Staubemissionen) südlich des Funkturms wird als zu erhalten festgesetzt.

Eine Eingrünung ist angesichts der Lage zwischen Verkehrsflächen ohne Anbindung an die freie Landschaft nicht erforderlich und würde die Sichtbarkeit und damit die gewünschte werbliche Wirkung des Gebäudes mindern.

Flächendaten

Bezeichnung	Gesamtfläche (m ²)	Teilfläche (m ²)
vollversiegelte Flächen:	0	
teilversiegelte Flächen:	1386	
- Zufahrten		851
- Stellplätze		398
- Zuwege		83
- Natursteinmauer		10
- Aufstellfläche Funkmast		44
Grünflächen:	1400	
- Gebäude mit Dachbegrünung		202
- Grünflächen (Rasen und Gehölze)		1198
Summe	2786	



3.7. Infrastrukturelle Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung

Seitens der Gemeinde wird ein Grundstücksanschluss ab der Gemeinestr. Grünbacher Weg bis zur Grundstücksgrenze hergestellt.

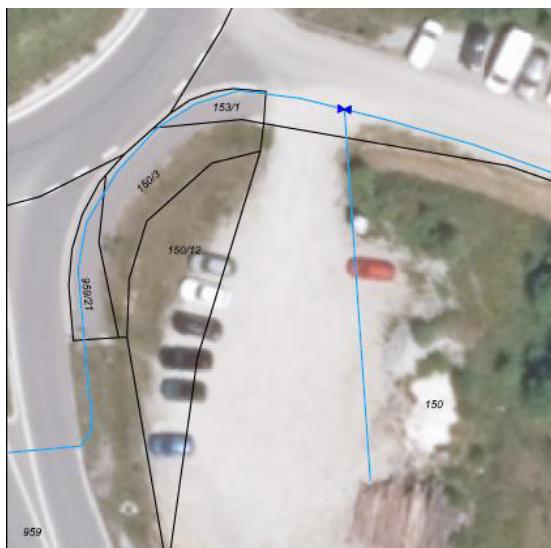


Abbildung 7: geplanter Anschluss Trinkwasserleitung – Planskizze der Gemeinde - zur Maßentnahme nur bedingt geeignet

Löschwasserversorgung

Die Grundversorgung kann mittels dem bestehenden Überflurhydranten in der Erschließungsstraße zum Gewerbegebiet und über eine Saugstelle im Grünbach abgedeckt werden.

Darüber hinaus befindet sich in Patersdorf, Nähe Kirche, eine Löschwasserzisterne. Die Feuerwehr verfügt über ein mobiles Tankfahrzeug LF20 (2.000 Liter).

Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserversorgung ist zum gegenwärtigen Verfahrensstand noch nicht abschließend geklärt.

Variante A: Anschluss an einen neu geplanten Kanal

Für Gewerbegrundstücke im benachbarten GE Patersdorf, genauer für die Fl.Nr. 139/3 und 132 Gemarkung Patersdorf, ist ein Anschluss an die gemeindliche Mischwasserkanalisation östlich der Staatsstraße 2136 am Grünbach vorgesehen. Zum Erreichen des 1. Gemeindeschachtes ist eine Pressung durch den Straßendamm der Staatsstraße 2136 erforderlich. Das Vorhaben wird deshalb parallel bereits mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmt.

Variante B: Errichtung einer Dreikammerfaulgrube im rückwärtigen Teil des Bäckereigebäudes

Niederschlagswasserbeseitigung

Im Istzustand ist der überwiegende Flächenanteil des überplanten Grundstückteils in Folge der Baumaßnahmen zu dem Verkehrskreisel befestigt mit stark verdichteter Schotterauflage. Niederschlagwasser, das nicht auf den Flächen versickert, fließt



derzeit über den angrenzenden Park & Ride Parkplatz in den nördlich vorbeifließenden Grünbach ab.

Im Zuge des Vorhabens sind Maßnahmen zur Reduzierung bzw. Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers geplant:

- Anlage einer dauerhaften Begrünung auf der gesamten Dachfläche
- Die Regenwasserentwässerung des errichtenden Gebäudes wird über Rigolen des Flachdaches versickert
- Verkehrsflächen und Stellplätze werden mit versickerungsfähigem Pflaster befestigt
- allen Restflächen werden entsiegelt und begrünt

In der Bilanz kann davon ausgegangen werden, dass der Anteil an versiegelten Flächen durch die Planung gegenüber dem Istzustand verringert wird (vgl. Abbildung 8 und Abbildung 9) und somit die Menge an Oberflächenwasser, das in den Vorfluter abfließt, deutlich verringert wird.



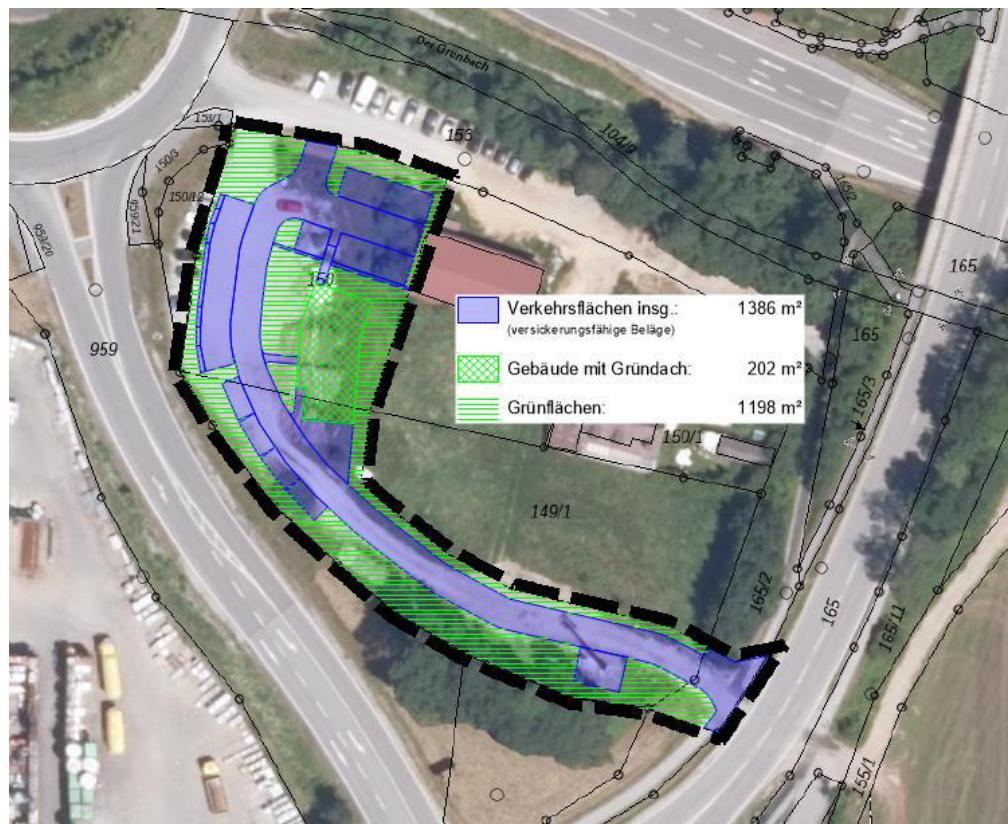


Abbildung 9: Befestigungen im **geplanten Zustand** – nach Umsetzung des Vorhabens

Stromversorgung

Strom wird über einen einzurichtenden Stromanschluss vom Grundversorger Bayernwerk AG geliefert.

3.8. Städtebauliche Auswirkungen der Planung

Mit dem Neubau einer Bäckereiverkaufsstelle werden bislang brachliegende Flächen in Anbindung zu bestehenden Gewerbeflächen mit einer in diesem Umfeld sinnvollen Nutzung belegt.

Der Bäckereiverkauf kann sowohl von den an diesem Verkehrsknotenpunkt zahlreichen Pendlern und Reisenden, als auch von der Bevölkerung aus dem Siedlungsbereich Patersdorf bequem angefahren werden.

Die Flächeninanspruchnahme betrifft stark anthropogen vorbelastete Flächen (umliegende stark befahrene Verkehrsflächen, Gewerbegebiete, stark verdichtete Oberflächen). Erhebliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.



4. Umweltbericht

4.1. Einleitung

4.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele

Am Verkehrsknoten B85/B11 soll eine Bäckereiverkaufsstelle mit Café errichtet werden.

Die Gemeinde sieht in dem Vorhaben einen wichtigen Beitrag sowohl zur Stärkung der Nahversorgung der ortsansässigen Bevölkerung als auch zur Reaktivierung brachliegender Flächen.

Überplant werden hochgradig anthropogen beeinflusste Flächen mit geringem naturschutzfachlichem Wert. Der überwiegende Flächenanteil ist mit Schotter befestigt, wird derzeit als Parkplatz genutzt und ist umringt von stark befahrenen Straßen. Für die Erschließung werden vorhandene Verkehrswege genutzt.

Die Flächeninanspruchnahme für das das Verkaufsgebäude (Gebäude, Nebenanlagen und Restflächen umfasst insgesamt 2786 m².

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist gemäß Anlage 1 Baugesetzbuch (BauGB) auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dabei sind die mit der Aufstellung des Bebauungsplans verbundenen Umweltauswirkungen zu untersuchen und zu bewerten.

4.1.2. Darstellung umweltrelevanter Ziele in den einschlägigen Fachgesetzten und Fachplänen

Zu berücksichtigen sind die **allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, Richtlinien, technischen Regelwerken und Normen** wie das Baugesetzbuch, das Naturschutzgesetz und die **Immissionsschutz-Gesetzgebung**.

Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen und Grundsätze der Raumordnung, die zu berücksichtigen sind:

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalen Entwicklungsplan gehört Patersdorf zum ländlichen Raum, dessen Entwicklung im besonderen Maße gestärkt werden soll. Gemäß LEP sollen die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Wirtschaft erhalten und verbessert werden.

Das **Landesentwicklungsprogramm Bayern**, mit Stand vom 01.01.2020, nennt folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) mit Bezug auf das Vorhaben:

- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 2.1 G).
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (LEP 3.2 Z).

Nach **Regionalplan** für die Donau-Wald B2.1.3 (Grundsatz) sollen die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden.

Außerdem sind die **Zielaussagen des Flächennutzungsplans sowie des Landschaftsplans** der Gemeinde Patersdorf aufzugreifen. Diese sind unter 3.3 dargestellt und erläutert.



Schutzgebiete

Landschaftsschutzgebiete, Naturparke, Vogelschutzgebiete, Fauna-Flora-Habitat-Gebiete, Naturschutzgebiete, Naturwälder, geschützte Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmäler sind im Planungsgebiet und dessen Umfeld nicht betroffen.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

ABSP Punkte oder ABSP Flächen sind im überplanten Bereich sowie im unter Umständen beeinflussten Umfeld nicht betroffen.

Amtlich kartierte Biotope

Amtlich kartierte Biotope sind im überplanten Bereich sowie im unter Umständen beeinflussten Umfeld nicht betroffen.

Artenschutzkartierung

Die Artenschutzkartierung weist für den Vorhabenbereich sowie dessen Umfeld keine Fundpunkte auf.

4.2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Dabei werden bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren wie folgt unterschieden:

➤ Baubedingte Auswirkungen:

Vom Baufeld und Baubetrieb ausgehende Einflüsse (temporäre Flächeninanspruchnahme für Baustraße und Abstellflächen; Lärm, Staub u. Erschütterungen durch Baustellenfahrzeuge; Unfälle während der Bauarbeiten durch z.B. Leckagen von Tanks oder Verkehrsunfälle mit Baustellenfahrzeugen)

➤ Anlagebedingte Auswirkungen:

Dauerhafte Auswirkungen (durch Flächenumwandlung, Bodenverdichtung und -versiegelung, Zerschneidung von Lebensraumgefügen)

➤ Betriebsbedingte Auswirkungen:

Wirkfaktoren, die durch den Betrieb der Anlage entstehen (Lärm, Erschütterung, Emissionen, Elektromagnetische Felder, Unfälle im Betrieb, Pflegemaßnahmen wie Unkrautbeseitigung, Gehölzarbeiten)

4.2.1. Schutzgut Boden

Beschreibung:

Die Flächen im Geltungsbereich sind bislang großflächig mit Schotter befestigt und werden als Parkplatz, Lagerfläche oder Zufahrt genutzt. Der Boden ist anthropogen überprägt, d.h. er ist in seinem natürlichen Aufbau verändert durch die Baumaßnahmen zum Verkehrskreisel. Die Bodenfunktionen sind weitgehend beeinträchtigt, so dass eine geringe Bedeutung vorliegt.

Altlasten werden nicht erwartet. Ein Bodengutachten liegt nicht vor.



→ Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild: gering

Auswirkungen:

Bei Umsetzung des konkreten Vorhabens kommt es in der Bilanz zu einer Reduzierung des Versiegelungsgrades und einer Erhöhung des Grünflächenanteils (vgl. Abbildung 8 und Abbildung 9), was sich positiv auf Retentionsvermögen und Rückhaltevermögen des Bodens auswirkt. Beeinträchtigungen durch Einträge mit belastenden Stoffen sind angesichts der geplanten Nutzung nur in geringem Maße zu erwarten (Reifenabrieb).

Auch durch die temporäre Flächeninanspruchnahme für Baustraße und Abstellflächen im Zuge der Baumaßnahme sind angesichts der bestehenden Bodenverdichtungen nur mit geringen Auswirkungen zu rechnen. Auch betriebsbedingt ist die Gefahr für Unfälle mit belastenden Stoffen angesichts der geplanten Nutzung als gering einzustufen.

Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen:

- Die konkrete Planung sieht eine Erhöhung des Grünflächenanteils vor, wodurch sich positive Effekte auf die Bodenfunktionen ergeben
- Durch eine effiziente Verkehrserschließung mit zwei Zufahrten und über bestehende Wege können Rangievorgänge vermindert und Befestigungen für Verkehrsflächen minimiert werden.
- Im Bereich befestigter Freiflächen können durch die Wahl versickerungsfähiger Beläge gegenüber dem Istzustand Beeinträchtigungen verringert werden.

Ergebnis:

Umweltauswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Boden		
baubedingt:	anlagebedingt:	betriebsbedingt:
Gering	Gering	gering



4.2.2. Schutzgut Wasser

Beschreibung: Im Geltungsbereich sowie dessen Umfeld befinden sich keine **Oberflächengewässer** oder **Quellbereiche**. **Trinkwasserschutzgebiete** sind nicht betroffen.



Der angrenzende Park&Ride Parkplatz sowie die geplante Zufahrt von Norden liegen am Rande eines **wassersensiblen Bereichs**. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Der Vorhabenbereich selbst liegt in dem nach Süden ansteigenden Gelände deutlich höher und außerhalb des wassersensiblen Bereichs.

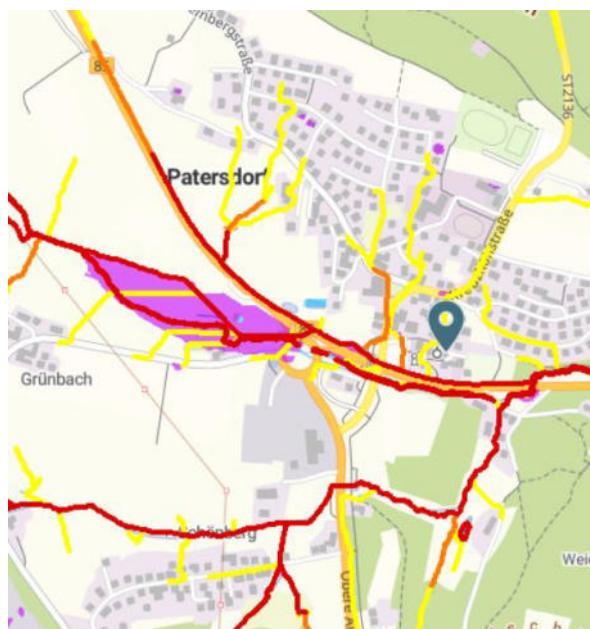
Grundwasser

In der Hinweiskarte „Hohe Grundwasserstände“ des Bayerisches Landesamt für Umwelt sind keine Grundwasserstände definiert, die die temporär oder dauerhaft weniger als drei Meter unter der Geländeoberfläche liegen.

Es ist zu erwarten, dass das natürliche Grundwasser durch den Straßenbauwerke dauerhaft anthropogen beeinflusst ist. Von einem Eindringen des Baukörpers in den Grundwasserkörper ist nicht auszugehen.

Niederschlagswasser

Das Vorhaben liegt im Einzugsgebiet des Grünbaches, der nach einem verrohrten Teilstück unter dem Verkehrskreisel südlich der B85 verläuft. Das Gelände ist insgesamt nach Nordosten geneigt und weist keine Senken auf. Niederschlagwasser, das nicht auf der mit stark verdichtetem Schotter befestigte Fläche versickert fließt derzeit breitflächig über den Park&Ride Parkplatz im Norden in den Grünbach.



Potentielle Fließwege bei Starkregen

Potentielle Fließwege bei Starkregen
— mäßiger Abfluss
— erhöhter Abfluss
— starker Abfluss

unmaßstäblich

© Daten: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Umweltatlas, 17.09.2025

Abbildung 10: Ausschnitt aus der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut des Landesamtes für Umwelt

Gemäß dem Internetdienst des Landesamtes für Umwelt (Umweltatlas) kommt es bei Starkregen zu einem potentiell mäßigen Abfluss von Regenwasser über den überplanten Bereich.

Bewertung: Überplant werden großflächige versiegelte Bodenbereiche ohne Versickerungsleistung (verdichtete, schwer durchlässige Schotterflächen). Der Grundwasserstand ist dauerhaft anthropogen beeinflusst.

→ Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild: gering

Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen:

- Die konkrete Planung sieht eine Erhöhung des Grünflächenanteils, wodurch sich positive Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung und Regenrückhaltung ergeben
- Durch eine effiziente Verkehrserschließung mit zwei Zufahrten und über bestehende Wege können Rangievorgänge vermindert und Befestigungen für Verkehrsflächen minimiert werden.
- Im Bereich befestigter Freiflächen können durch die Wahl versickerungsfähiger Beläge gegenüber dem Istzustand Beeinträchtigungen verringert werden.

Auswirkungen:

Bei Umsetzung des konkreten Vorhabens kommt es in der Bilanz zu einer Reduzierung des Versiegelungsgrades und einer Erhöhung des Grünflächenanteils (vgl. Abbildung 8 und Abbildung 9), was sich positiv auf die Grundwasserneubildung und Regenwasserrückhaltung auswirkt. Beeinträchtigungen durch Einträge in das Grundwasser mit belastenden Stoffen sind angesichts der geplanten Nutzung nur in geringem Maße zu erwarten (Reifenabrieb).

Auch durch die temporäre Flächeninanspruchnahme für Baustraße und Abstellflächen im Zuge der Baumaßnahme sind angesichts der bestehenden



Bodenverdichtungen nur mit geringen Auswirkungen zu rechnen. Betriebsbedingt ist die Gefahr für Unfälle mit belastenden Stoffen angesichts der geplanten Nutzung als gering einzustufen.

Ergebnis:

Umweltauswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Wasser		
baubedingt:	anlagebedingt:	betriebsbedingt:
gering	gering	gering

4.2.3. **Schutzgut Klima und Luft**

Beschreibung: Der Vorhabenbereich liegt in einem verdichtet bebauten und versiegelten Umfeld, zwischen dem Gewerbegebiet im Süden, dem Verkehrskreisel im Westen und ist eingeschlossen von stark befahrenen Straßen. Kleinklimatisch erfüllt der Änderungsbereich keine Funktion, etwa als Luftaustauschbahn. Durch das hohe Verkehrsaufkommen besteht eine Vorbelastung durch Staub und Abgase in der Luft.

→ Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild: gering

Vermeidungsmaßnahmen mit positiven Auswirkungen auf groß- und kleinklimatischen Funktionen:

- Erhöhung des Grünflächenanteils
- dauerhafte Begrünung von Flachdächern
- Erhalt und Pflanzung von Gehölzen (kühlende Wirkung und den Schutz vor Wind, Minderung diffuser Staubemissionen)
- Wahl versickerungsfähiger Beläge auf befestigten Flächen

Auswirkungen: Im Bereich des geplanten Verkaufsgebäudes mit überdachtem Café-Betrieb kommt es zu Überbauung und Neuversiegelung von Flächen. Angesichts der Istsituation mit großflächig mit Schotter befestigten Flächen kommt es bei Umsetzung der Planung, insbesondere durch die Erhöhung des Grünflächenanteils sowie der Dachbegründung, zu positiven Effekten auf groß- und kleinklimatischen Funktionen (Kühlungseffekte, Verbesserung der Luftreinheit).

Im Zuge der Baumaßnahme kommt es temporär zu Staubbelastungen.

Ergebnis:

Umweltauswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Klima und Luft		
baubedingt:	anlagebedingt:	betriebsbedingt:
gering	gering	gering

4.2.4. **Schutzgut Arten und Lebensräume**

Beschreibung: Die Biotopkartierung weist für den Aufhebungsbereich sowie dessen Umfeld keine eingetragenen Biotope aus.

Der Aufhebungsbereich liegt in einem isolierten Areal zwischen umseitig verlaufenden, stark befahrenen Verkehrswegen und dem im Süden angrenzenden Gewerbegebiet. Es besteht kein Anschluss an die freie Landschaft. Die überplanten Flächen selbst sind großflächig befestigt und werden derzeit als Parkplatz genutzt. Im



Nordosten sowie südlich des bestehenden Schotterweges befindet sich junger Gehölzaufwuchs.

Als Lebensraum bedeutsame Gehölzstrukturen sind die Feldgehölzreihen mittleren Alters, die entlang des südöstlichen Randes des Geltungsbereichs, entlang des Grünbachs sowie im Osten entlang der Staatsstraße stocken. Im Osten grenzt eine Fläche mit artenarmem Extensivgrünland an.

Für den **Artenschutz** relevant sind temporäre Ablagerungen von Erdhaufen und Baumaterialien mit Ruderalvegetation. Im Vorfeld zu dem Vorhaben wurde eine Abstimmung mit den Fachstellen am Landratsamt vor Ort durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass im Eingriffsraum Strukturen bestehen, die einen potentiellen Lebensraum für Reptilien (insb. Zauneidechsen) darstellen könnten, wie Böschungen mit Altgrasbeständen, offene Bodenstellen und kleine Gebüsche sowie Haufwerken unterschiedlicher Korngrößen. Auch wurde ein Vorkommen des Nachtkerzenschwärmers für möglich gehalten.

Um den Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG bei Umsetzung der Planung mit hinreichender Sicherheit ausschließen zu können, wurde im März 2025 das Büro für Landschaftsökologie Hartmut Schmid, Donaustauf, beauftragt, in einer artenschutzrechtlichen Untersuchung festzustellen, ob im Vorhabenbereich Reptilien oder Nachtkerzenschwärmer vorkommen. Die Ergebnisberichte vom 15.05.2025 und 22.08.2025 liegen der unteren Naturschutzbehörde vor.

Ergebnis:

Nachtkerzenschwärmer: Es wurden vereinzelt Bestände der Nachtkerze gefunden. Die Nachtkerze ist Futterpflanze des Nachtkerzenschwärmers. Aufgrund der Lage im klimatisch eher kühlen Bayerischen Wald, wurde die Art bislang nur selten nachgewiesen (LfU 2025). Die Wahrscheinlichkeit von Vorkommen im Untersuchungsgebiet wurde seitens des Gutachters daher als gering eingestuft.

Reptilien: Bei 5 Begehungen des Gutachters im April und Mai 2025 bei idealen Wetterbedingungen wurden keine Eidechsen gefunden. Bei einer Begehung durch die untere Naturschutzbehörde wurden im Nordöstlichen Randbereich des Geltungsbereichs 2 Eidechsen gefunden.

Daraufhin wurden im Rahmen eines Ortstermins am 05.08.2025 in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Vergrämungsmaßnahmen sowie ein Abfangen und Umsiedeln der Tiere in geeignete Eidechsenbiotope vereinbart. Als vorbereitende Maßnahme wurden auf der Eingriffsfläche vorhandene Strukturen händisch entfernt und die Eingriffsfläche sehr kurz gemäht.

Der Abfang wurde seitens der unteren Naturschutzbehörde sowie des Gutachters auch Anfang August noch für zielführend angesehen, da in diesem Jahr noch gute Verhältnisse herrschten: die Männchen befanden sich in dieser Zeit, wahrscheinlich auf Grund der nasskalten Witterung im Juli, noch nicht in Winterruhe. Auf anderen Flächen war trotz fortgeschrittener Jahreszeit noch eine verhältnismäßig hohe Aktivität der Tiere festzustellen.

Bei den unmittelbar anschließenden intensiven Abfangaktion in 6 Terminen bei idealen Bedingungen konnten jedoch sowohl durch das Fachbüro Schmid als auch durch die untere Naturschutzbehörde keine Zauneidechsen mehr festgestellt werden.



Seitens der unteren Naturschutzbehörde wurde daraufhin festgestellt, dass es sich im Eingriffsbereich wahrscheinlich lediglich um einen temporären Teillebensraum handelt, der von wenigen Individuen im Frühjahr zur Nahrungs- oder Partnersuche genutzt werden. Als Ungunst-Faktoren sind außerdem die durch die umliegenden Straßen stark isolierte Lage bei einem insgesamt kleinen Areal sowie gegebenenfalls eine früher intensivere Nutzung zu berücksichtigen.

Da auf der sehr übersichtlichen Eingriffsfläche keine Kleinsäugerbauten festgestellt werden konnten und auch keine weiteren geeignete Strukturen als Versteck- und Überwinterungsmöglichkeit mehr vorhanden sind, wird davon ausgegangen, dass der Eingriff aktuell nicht zu einer signifikanten Erhöhung des Tötungs- und Verletzungsriskos führt.

Um Beeinträchtigungen von Zauneidechsen zu verhindern wurde daher in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde die Baufeldfreimachung vorgenommen, einschließlich der Entfernung der Gehölze im Eingriffsbereich (Abgrenzung gemäß Plan). Die Eignung der Eingriffsfläche wurde dadurch verschlechtert und eine weitere Nutzung der Eingriffsfläche durch die Tiere mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen.

→ Nach Abschluss der genannten vorbereitenden Maßnahmen wird die Bedeutung des Schutzgutes Naturhaushalt und Landschaftsbild als gering bewertet.

Vermeidungsmaßnahmen:

- Vorbereitende Artenschutzmaßnahmen: Vergrämung von Reptilien
- Schutz und Erhalt der Bestandsgehölze
- Erhöhung des Grünflächenanteils durch Entsiegelungen
- Gehölzpflanzungen
- Dauerhafte Dachbegrünung

Auswirkungen:

Durch die Inanspruchnahme der Flächen (z. B. durch Überbauung und Versiegelung) gehen Lebensräume verloren – allerdings betrifft dies überwiegend bereits artenarme Ausgangsbiotope. Durch die geplante Erhöhung des Grünflächenanteils, Gehölzpflanzungen sowie die Dachbegrünung werden neue Lebensräume geschaffen.

Ergebnis:

Umweltauswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Arten und Lebensräume		
baubedingt:	anlagebedingt:	betriebsbedingt:
gering	gering	gering

4.2.5.

Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung: Der Vorhabenbereich liegt im Naturpark Bayerischer Wald, allerdings außerhalb des gleichnamigen Landschaftsschutzgebietes. Es handelt sich um ein von Verkehrsflächen und Gewerbegebiet stark vorbelastetes Gelände mit einem untergeordneten Anteil an eingewachsenen Eingrünungsstrukturen.

→ Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild: gering

Vermeidungsmaßnahmen:



- Erhöhung des Grünflächenanteils
- Schutz und Erhalt der Bestandsgehölze
- Gehölzpflanzungen
- Dauerhafte Dachbegrünung

Auswirkungen: Bei Umsetzung der Planung, insbesondere den genannten Vermeidungsmaßnahmen, ist von positiven Auswirkungen auf das Landschaftsbild, insbesondere den Anteil von Grünstrukturen auszugehen.

Ergebnis:

Umweltauswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Landschaftsbild		
baubedingt:	anlagebedingt:	betriebsbedingt:
gering	gering	gering

4.2.6. Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Lärm:

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird derzeit eine schalltechnische Untersuchung von der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH erstellt. Erste Ergebnisse haben gezeigt, dass das Vorhaben auf dem Grundstück grundsätzlich möglich ist. Bei Vorliegen des endgültigen Berichtes werden die Untersuchungsergebnisse sowie evtl. erforderliche Schallschutzmaßnahmen in die Unterlagen eingearbeitet.

Im Zuge der Baumaßnahmen kommt es zu einer erhöhten Belastung des östlich gelegenen Wohnhauses durch Baustellenlärm.

Erholung:

Der Vorhabenbereich weist keine nennenswerte Bedeutung für die Erholung oder Naherholung auf. Zu verzeichnen ist eine erhebliche bestehenden Vorbelastung des überplanten Gebietes durch stark befahrene Straßen und Gewerbegebiet.

Umweltauswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Mensch		
baubedingt:	anlagebedingt:	betriebsbedingt:
gering	gering	gering

4.2.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sowie im Umfeld ist kein Baudenkmal, Bodendenkmal, Ensemble oder Naturdenkmal betroffen.

4.2.8. Wechselwirkungen

Neben den einzelnen Schutzgütern sind auch gegenseitige Abhängigkeiten zu untersuchen, die innerhalb der räumlichen Funktionsbeziehung planungsrelevant sein können. Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern treten im Wesentlichen zwischen Arten und Biotope und den abiotischen Standortfaktoren Boden, Wasser und Klima auf.



Erhebliche Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern, die über die schutzwertspezifischen Betrachtungen hinausgehen, sind innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs nicht zu erwarten.

4.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtumsetzung der geplanten Umbaumaßnahmen bliebe die intensive anthropogene Nutzung im Vorhabenbereich bestehen mit dem aktuell hohen Anteil an versiegelten Flächen.

Für die Errichtung einer Bäckerei mit Café an der Bundesstraße müsste ein alternativer Standort gefunden werden mit unter Umständen höherer Empfindlichkeit der Schutzgüter gegenüber dem Vorhaben.

4.4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

4.4.1. Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung (gem. Anlage 2 des Leitfadens)

Die Planung sieht Vorkehrungen vor, die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermeiden oder mindern:

- nachhaltige, flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung durch Reaktivierung brachliegender Flächen
- Minimierung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Überplanung anthropogen vorbelasteter Flächen
- Flächensparende Siedlungsentwicklung und Vermeidung von Flächeninanspruchnahme durch die Reduzierung von Rangierflächen mittels Einrichtung von zwei Ein-/Ausfahrten.
- Entsiegelung von befestigten Flächenanteilen
- Rückhaltung von Niederschlagwasser durch Rigolenversickerung
- Dauerhafte Begrünung von Flachdächern
- Erhalt für das Schutzgut Arten und Lebensräume bedeutender Gehölzstrukturen (Festsetzung durch Planzeichen)
- Biodiversität durch Schaffung von Grünräumen und Pflanzung von Gehölzen (Festsetzung durch Planzeichen und textliche Festsetzung)
- Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (textliche Festsetzung)

4.4.2. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Bewertung des Ausgangszustands:

In der Untersuchung der Schutzgüter wurden ausschließlich Zustände geringer oder mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung ermittelt.

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden die Flächen im Untersuchungsraum folgenden **Biotop- und Nutzungstypen (BNT)** nach der Biotopwertliste zur Bayerischen Kompensationsverordnung zugeordnet:

- **Verkehrsfläche**, offenporig befestigt mit Schotter, BNT V12, geringe Wertigkeit, Grundwert 1
- **Grünfläche und Gehölzbestände** junger Ausprägung entlang von Verkehrsflächen (V51), BNT V51, geringe Wertigkeit, Grundwert 3

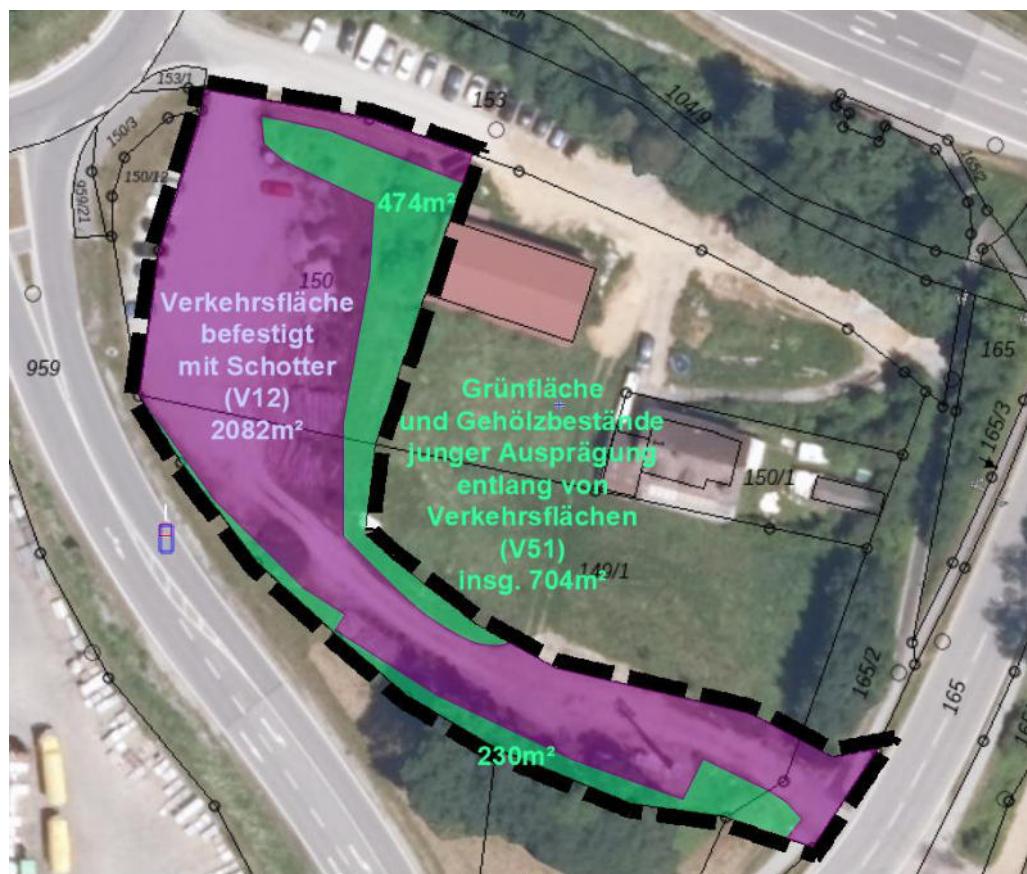


Abbildung 11: Bewertung des Ausgangszustands

Positive Auswirkungen der Planung auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts:

- Der Standort für das **Gebäude** liegt ausschließlich auf Flächen mit geringer Wertigkeit (Schotterflächen oder verkehrsbegleitenden Grünflächen junger Ausprägung). Auf dem Gebäude ist eine Dachbegrünung verbindlich geplant. Diese Maßnahme trägt gegenüber dem Istzustand zu einer erheblichen Verbesserung für die Schutzgüter Boden/Wasser (Rückhaltung von Niederschlägen), Klima (Abkühlung) sowie Arten- und Lebensräume (Biodiversität) bei.
- Die geplanten befestigten **Verkehrsflächen** sind verbindlich mit offenporigen Belägen anzulegen. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens und dessen Fähigkeit zu Grundwasserneubildung und Regenrückhaltung bleibt somit erhalten.
- Die Planung sieht eine **Entsiegelung und Begrünung** aller nicht für Bebauung und Verkehrsflächen benötigten Bereiche vor. Diese Flächen sind verbindlich als Wiese mit Gehölzpflanzungen anzulegen, mit entsprechend positiven Auswirkungen auf Biodiversität, Mikroklima sowie die Schutzgüter Wasser und Boden.

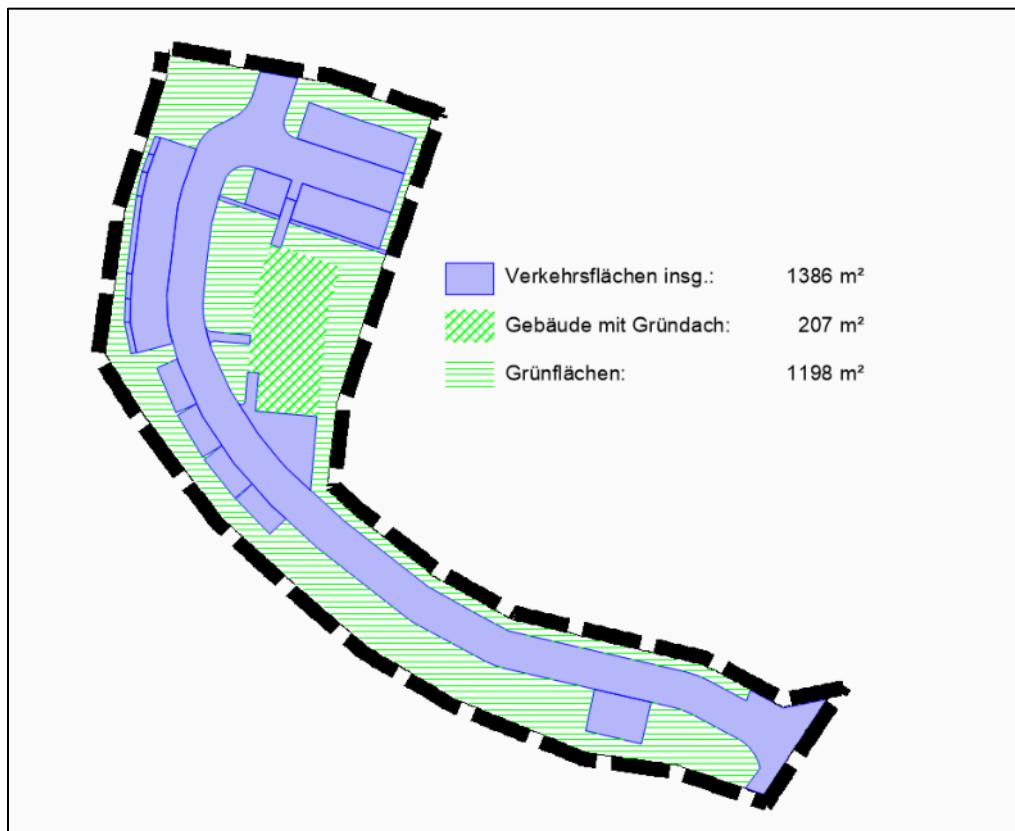


Abbildung 12: Zielzustand Flächenausprägung

Bilanzierung:

Istzustand	Planung	Differenz:
Teilversiegelte Flächen	2082	Teilversiegelte Flächen 1386 -696
Grünflächen	704	Grünflächen 1400 +696
	davon: - Dachbegrünung - Wiese mit Gehölzen	202 1198

→ In der Bilanz wird der Anteil an Grünflächen im Geltungsbereich durch die Planung um 696 m² erhöht.

Prüfung, ob ein ausgleichspflichtiger Eingriff vorliegt:

§18 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sieht vor, dass über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden ist, wenn aufgrund von Bauleitplänen oder Einbeziehungssatzungen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Das BauGB enthält keine **Definition für den Begriff des Eingriffs**. Insoweit kann auf das BNatSchG zurückgegriffen werden (vgl. § 1a Abs. 3 S. 1 BauGB). Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 14 Abs. 1 BNatSchG Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die **Leistungs- und Funktions-**



fähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Zusammenfassung:

- In der Untersuchung der Schutzgüter wurden ausschließlich Zustände geringer oder mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung ermittelt.
- In der Bilanz wird der Anteil an Grünflächen im Geltungsbereich durch die Planung um 696 m² erhöht.
- Die Planung sieht wirkungsvolle Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen vor (Gründach, Gehölzpflanzungen, insekten schonende Beleuchtung und mehr – vgl. 4.4.1), die in der Summe eher positive Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild bewirken.

Im Ergebnis ist daher davon auszugehen, dass **voraussichtlich keine erheblicher Beeinträchtigung** des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu erwarten ist.

Somit liegt kein ausgleichspflichtiger Eingriff vor.

4.5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Eine Ansiedlung einer Bäckerei im Ortskern von Patersdorf wäre aufgrund der kürzeren und fußläufigen Entfernung zu Wohngebieten grundsätzlich wünschenswert. Da hier jedoch der Absatz durch den Pendler- und Reiseverkehr deutlich vermindert wäre, räumt die Gemeinde dieser Alternative nur sehr geringe Chancen ein.

An dem vorgesehenen Standort können brachliegende Flächen in einem anthropogen stark überprägten Bereich aktiviert werden. Eine Flächeninanspruchnahme an alternativen Standorten mit möglicherweise nachteiligeren Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild können somit vermieden werden.

4.6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird das Regelverfahren nach dem bayerischen Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr in der Neuauflage vom Dez. 2021 angewandt. Die Analyse und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgten verbal argumentativ.

Datengrundlagen:

- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- Regionalplan Donau-Wald, Region 12
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Patersdorf
- Landschaftsplan der Gemeinde Patersdorf
- Amtliche Biotoptkartierung Bayern, Hrsg. Bayerisches Landesamt für Umweltschutz
- Bayernatlas: Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalschutz, Wassersensible Bereiche, Hinweiskarte Hohe Grundwasserstände,
- Standortkundliche Bodenkarten von Bayern
- Klimaatlas Bayern
- Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut des Landesamtes für Umwelt
- Fotografische Aufnahmen vom 08.03.2025 und 08.08.2025



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

Faunistische Erhebungen sowie eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung erfolgte im März 2025 durch das Büro für Landschaftsökologie Hartmut Schmid, Donaustauf. Die Ergebnisberichte vom 15.05.2025 und 22.08.2025 liegen der unteren Naturschutzbehörde vor und sind Inhaltlich in den Umweltbericht eingearbeitet.

Defizite verbleiben bei der Einschätzung der Schutzgüter Grundwasser und Boden, da keine Baugrunduntersuchung vorliegt.

4.7.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Am Verkehrsknoten B85/B11 soll eine Bäckereiverkaufsstelle mit Café errichtet werden.

In der Untersuchung der umweltrelevanten Schutzgüter wurden ausschließlich Zustände geringer oder mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung ermittelt.

Durch vorbereitende Maßnahmen wurde sichergestellt, dass der Eingriff aktuell nicht zu einem signifikanten Tötungs- und Verletzungsrisiko geschützter Tierarten führt.

In der Bilanz wird bei Umsetzung des Vorhabens der Anteil an Grünflächen im Geltungsbereich durch die Planung um 696 m² erhöht.

Die Planung sieht wirkungsvolle Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen vor (Gründach, Gehölzpflanzungen, insektenschonende Beleuchtung und mehr – vgl. 4.4.1)

Im Ergebnis ist daher davon auszugehen, dass voraussichtlich keine erheblicher Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu erwarten ist. Es liegt kein ausgleichspflichtiger Eingriff vor.

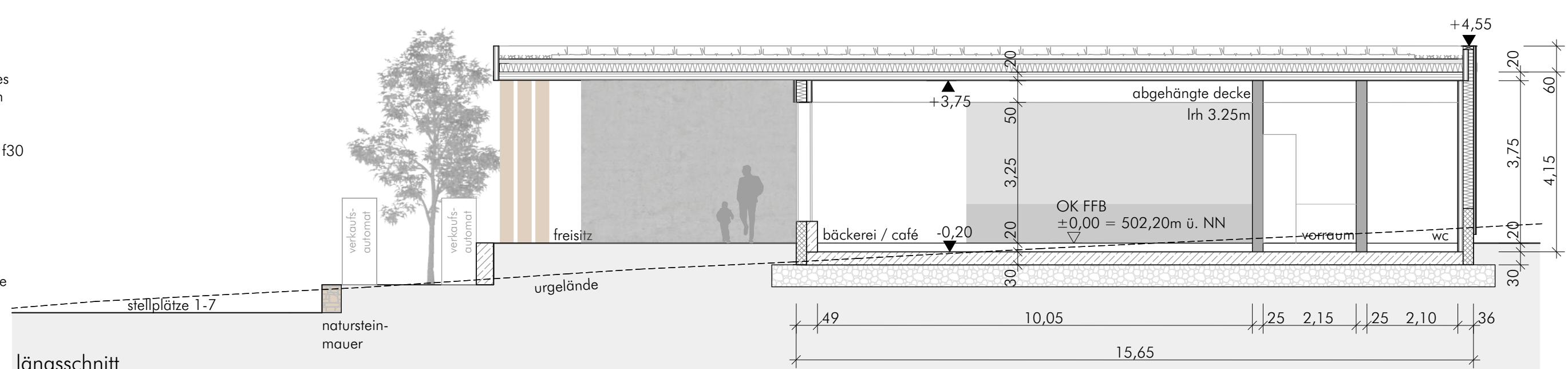
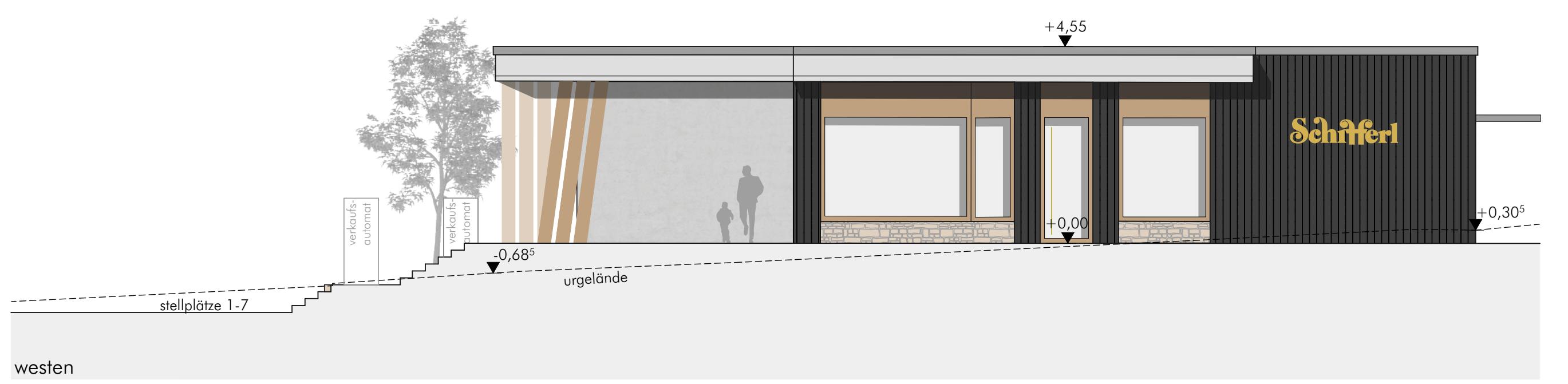
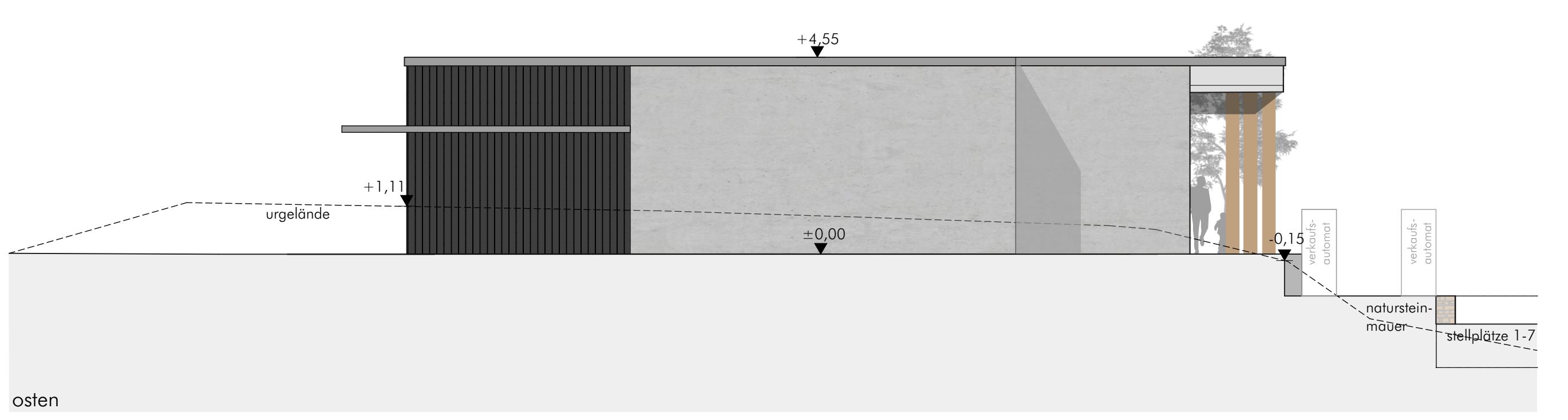
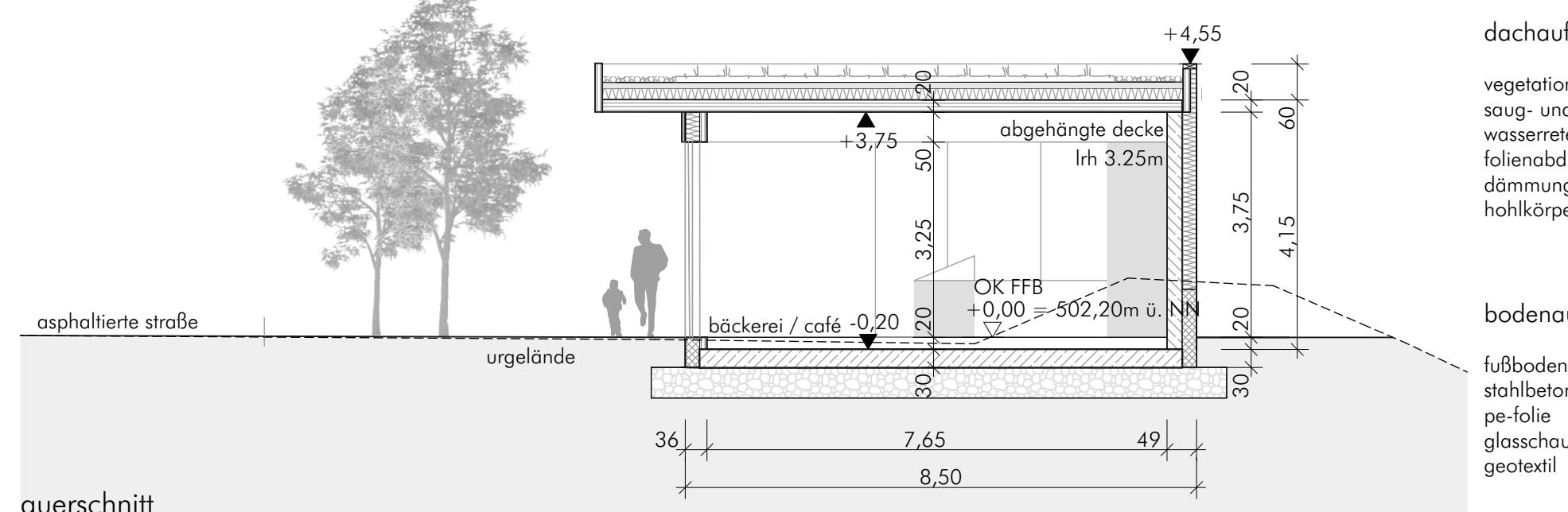
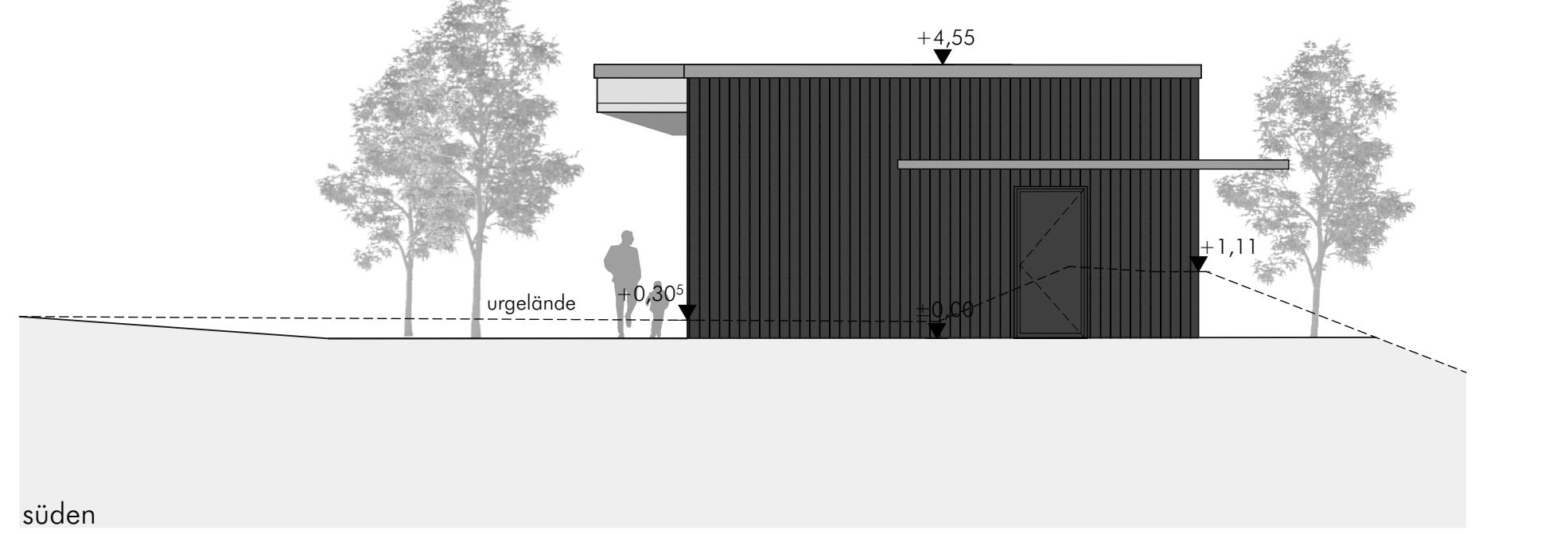
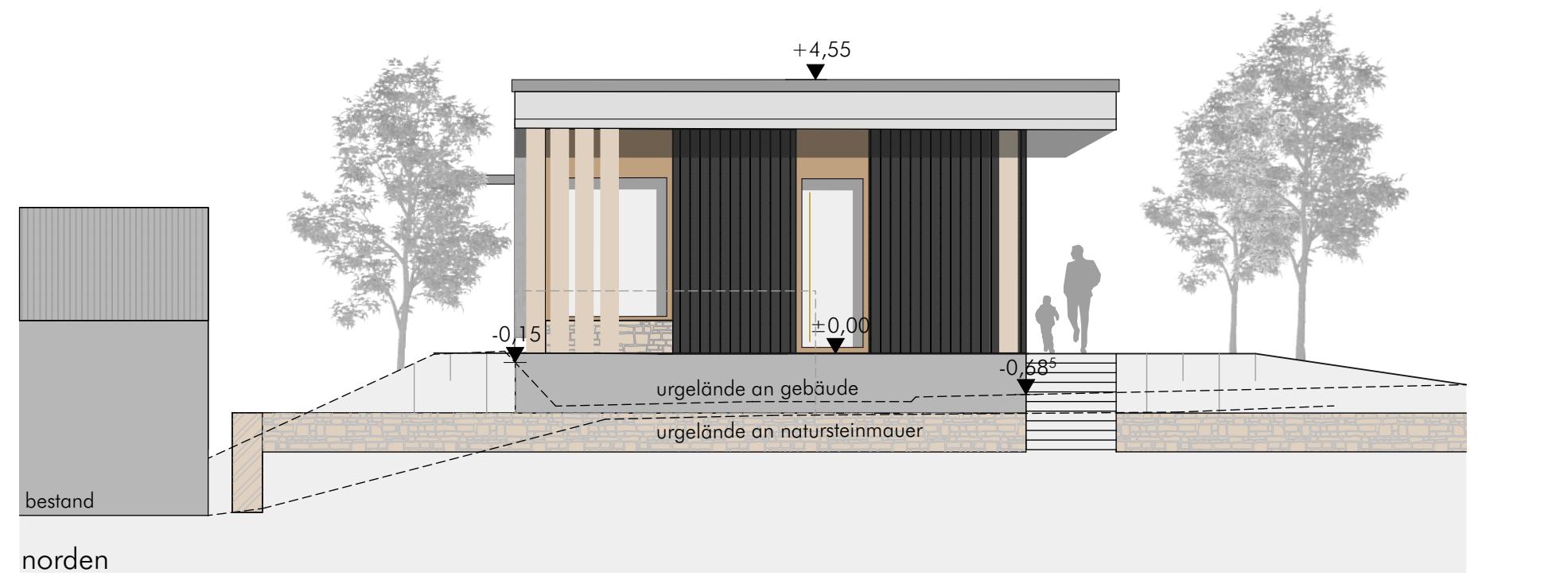


5. Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan des Büros bast + ascherl, Straubing, Plandatum vom __.__.2025 ist verbindlicher Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Er besteht aus folgenden Unterlagen:

- 5.1. **Grundriss, Schnitte, Ansichten – Maßstab 1 : 100, Plandatum 29.08.2025**



bauvorhaben

24-24 - neubau eines ladengeschäft + bäckerei

grünbacher weg, 94265 patersdorf; fl.nr.150, fl.nr.49

planinhalt

grundriss, schnitte, ansichten

erstellt	29.08.25	phase	entwurf	gezeichnet	rk	plan. n.
geändert		plangröße	1,40 x 0,6	maßstab	1:100	

bauherr

Bäckerei Schifferl - Bogen GmbH
Elsa-Brändström-Str. 1
94327 Bogen

unterschrift

entwurfsvorsteller

bau + architekt
regensburger straße 26
94315 straubing

unterschrift



6. Anhang

6.1. Bericht Erfassung von Reptilien und Nachtkerzenschwärmer

Erstellt am 15.05.2025 von Büro für Landschaftsökologie Dipl.-Ing. (FH) Hartmut Schmid, Donaustauf

6.2. Bericht Erfassung von Eidechsen

Erstellt am 22.08.2025 von Büro für Landschaftsökologie Dipl.-Ing. (FH) Hartmut Schmid, Donaustauf

Neubau eines Ladengeschäfts und Bäckerei in Patersdorf

Erfassung von Reptilien und Nachtkerzenschwärmer



Auftraggeber

Bäckerei Schifferl Bogen GmbH
Elsa-Brändström-Str. 1
94327 Bogen

Auftragnehmer

Büro für Landschaftsökologie
Dipl.-Ing. (FH) Hartmut Schmid
Prüllstr. 56, 93093 Donaustauf
Tel: 09403 / 96 76 57
Fax: 09403 / 95 46 91
hart.schmid@t-online.de

Donaustauf, 15.05.2025

Hartmut Schmid, Landschaftsökologe

Inhalt

1	Anlass und Methoden	1
2	Ergebnisse	2
	Literatur.....	5

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Untersuchungsgebiet	1
Abbildung 2:	Planung.....	2
Abbildung 3:	Fundpunkte von Raupenfutterpflanzen des Nachtkerzenschwärmers	3
Abbildung 4:	Schmalblättriges Weidenröschen und Nachtkerzen	4
Abbildung 5:	Nachtkerzen.....	4

1 Anlass und Methoden

An dem Kreisel der Kreuzung von B85 und B11 in Patersdorf soll ein Gebäude mit Ladengeschäft und Bäckerei errichtet werden.

Im Zuge der Genehmigungsplanung war zu untersuchen, ob im Eingriffsraum Reptilien, vor allem Zauneidechsen vorkommen. Außerdem war zu prüfen, ob der Nachtkerzenschwärmer hier vorkommen kann.

Das Gelände bietet mit den vorhandenen Böschungen mit Altgrasbeständen, offenen Bodenstellen, Haufwerken unterschiedlicher Korngröße, Haufen aus Betonpflastersteinen, Gehölzbeständen und angrenzenden Straßenböschungen grundsätzlich günstige Lebensbedingungen für Zauneidechsen.

Die Auftragserteilung erfolgte am 4. März 2025. Die Untersuchung sollte laut Auftraggeber im Mai abgeschlossen werden. Es wurden fünf Begehungen zur Suche nach Reptilien durchgeführt. Zum Einsatz kamen auch 10 künstliche Verstecke, die an geeigneten Stellen ausgebracht wurden. Die Begehungen fanden am 15.4., 30.4., 2.5., 9.5. und 12.5. bei windstillem, sonnigem, warmem, aber nicht zu heißem Wetter statt. Bei der letzten Begehung wurden Futterpflanzen des Nachtkerzenschwärmer erfasst.



Abbildung 1: Untersuchungsgebiet

Der Neubau erfolgt im westlichen Teil des Untersuchungsgebietes.

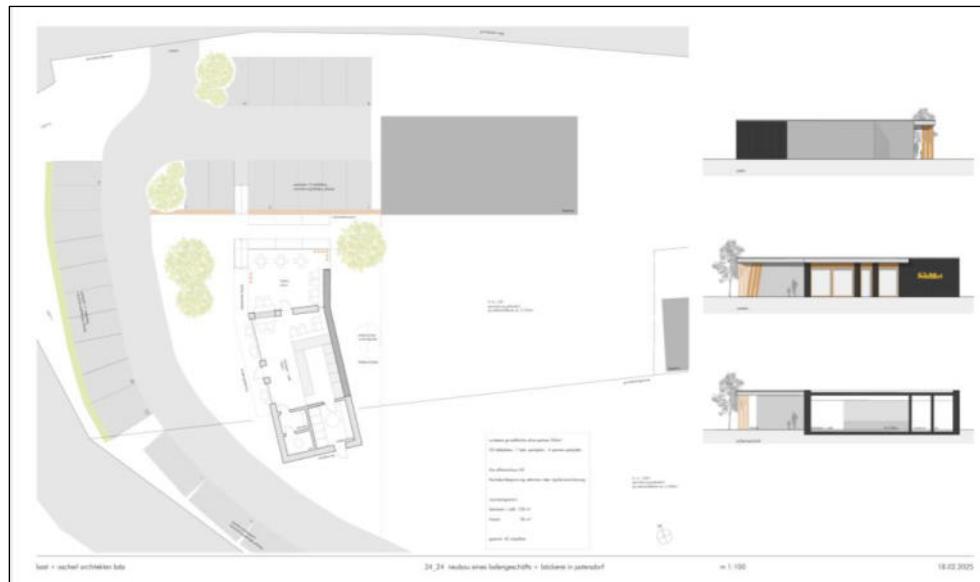


Abbildung 2: Planung

2 Ergebnisse

Zauneidechse

Es konnten keine Zauneidechsen festgestellt werden. Gründe hierfür können beispielsweise die durch die umliegenden Straßen stark isolierte Lage und gegebenenfalls eine früher intensive Nutzung sein.

Nachtkerzenschwärmer

Der Nachtkerzenschwärmer fliegt in Deutschland in einer Generation von Mai bis Mitte Juni. In Abhängigkeit von den klimatischen Bedingungen (Witterungsverlauf, Höhenlage) kann man die Falter bereits ab Ende April und bis Ende Juli beobachten. Die Erscheinungszeit der Raupen ist stark von der Witterung abhängig. In warmen Sommern kann man sie bereits Ende Juni antreffen, in kühlen und feuchten Jahren dagegen erst ab Mitte August. Die Wärme liebenden Raupen des Nachtkerzenschwärmers sind in Mitteleuropa nur an klimatisch begünstigten Stellen zu finden, die gleichzeitig luftfeucht sind. Sie leben oligophag an verschiedenen Arten von Nachtkerzen (*Oenothera spec.*) meist aber an Weidenröschen (*Epilobium*). Häufig belegte Nahrungspflanzen sind das Zottige Weidenröschen (*Epilobium hirsutum*) und das Kleinblütige Weidenröschen (*Epilobium parviflorum*), welche an Feuchtstandorten wie Bachufern und Wiesengräben anzutreffen sind. Selten werden Raupen am Schmalblättrigen Weidenröschen (*Epilobium angustifolium*), gefunden (LfU 2025). Auch sind Eiablagen an Blutweiderich bekannt geworden (Bundesamt für Naturschutz 2025). Typische Fundstellen sind auch Sandgruben und Kiesabbaustellen, die mit Nachtkerzenarten wie der Gemeinen Nachtkerze (*Oenothera biennis*) bewachsen sind. Als Lebensraum dient eine ganze Reihe von Offenlandbiotopen, die sich durch feuchtwarmes Mikroklima und Vorkommen der Raupenfutterpflanzen *Epilobium hirsutum*, *E.*

angustifolium und *Oenothera biennis* auszeichnen. Dies können z.B. Kiesgruben, Wiesengräben, Bachufer oder auch feuchte Waldränder sein. Die Eiablage erfolgt auf möglichst vollsonnige Raupennahrungspflanzen. Die vagabundierende Art ist zeichnet sich durch deutliche Bestandsschwankungen aus (LfU 2025).

Es wurden Bestände der Nachtkerze und des Schmalblättrigen Weidenröschens gefunden. Bei dem Schmalblättrigen Weidenröschen handelt es sich um einen kleinen Bestand am östlichen Rand des Haufens aus Betonpflaster. Die Nachtkerzen wachsen einzeln oder in kleineren Gruppen an den Böschungen der B11 und einzelne Exemplare auch im Bereich der Haufwerke am Ostrand des Parkplatzes.

Eine Beurteilung, ob die Futterpflanzen vom Nachtkerzenschwärmer genutzt werden, ist aufgrund der Jahreszeit nicht möglich. Aufgrund der Lage im doch kühlen Bayerischen Wald, wo die Art bislang nur selten nachgewiesen wurde (LfU 2025) wird die Wahrscheinlichkeit von Vorkommen im Untersuchungsgebiet als gering eingestuft.

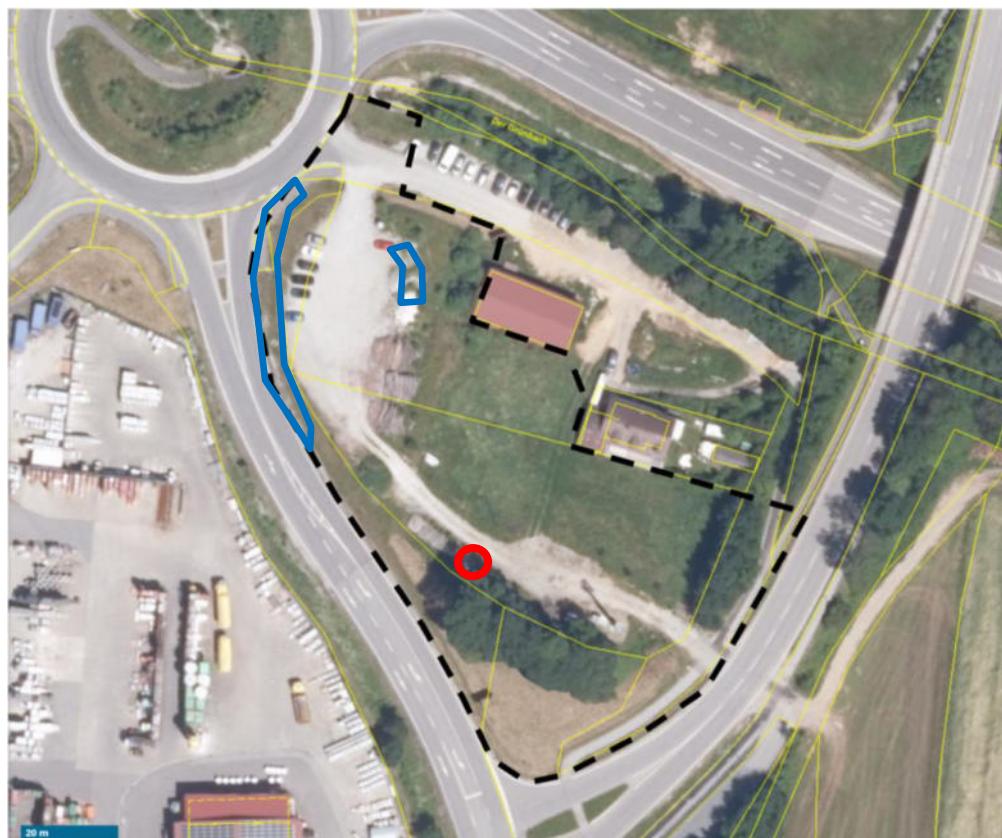


Abbildung 3: Fundpunkte von Raupenfutterpflanzen des Nachtkerzenschwärmers

- Schmalblättriges Weidenröschen (Kleiner Bestand)
- Nachtkerze (Oenothera spec.)



Abbildung 4: Schmalblättriges Weidenröschen und Nachtkerzen



Abbildung 5: Nachtkerzen

Literatur

ANDRÄ, E., AßMANN, O., DÜRST, T., HANSBAUER, G. & ZAHN, A. (2019): Amphibien und Reptilien in Bayern, Ulmer Verlag, 783 S.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (2025): Arteninformationen für die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP); Internetadresse:

<http://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/>

BLANKE, INA (2010): Die Zauneidechse zwischen Licht und Schatten - Zeitschrift für Feldherpetologie, Beiheft 7,

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (2007): Verbreitungskarten der FFH-Arten: www.bfn.de

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (2025): Artensteckbrief Nachtkerzenschwärmer
<https://www.bfn.de/artenportraits/proserpinus-proserpina>

DOERPINGHAUS, A., EICHEN, C., GUNNEMANN, H., LEOPOLD, P., NEUKIRCHEN, M., PETERMANN, J. UND SCHRÖDER, E. (BEARB.) (2005): Methoden zur Erfassung von Arten der Anhänge IV und V der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, Naturschutz und Biologische Vielfalt 20, 449 S.

GLANDT, D. UND W. BISCHOFF (HRSG., 1988): Biologie und Schutz der Zauneidechse (*Lacerta agilis*), Mertensiella, Bonn, 1, S. 146 – 166

GÜNTHER, R. (HRSG., 1996): Die Amphibien und Reptilien Deutschlands, Gustav Fischer Verlag, Jena

Neubau eines Ladengeschäfts und Bäckerei in Patersdorf

Erfassung von Zauneidechsen



Auftraggeber

Bäckerei Schifferl Bogen GmbH
Elsa-Brändström-Str. 1
94327 Bogen

Auftragnehmer

Büro für Landschaftsökologie
Dipl.-Ing. (FH) Hartmut Schmid
Prüllstr. 56, 93093 Donaustauf
Tel: 09403 / 96 76 57
Fax: 09403 / 95 46 91
hart.schmid@t-online.de

Donaustauf, 22.08.2025

Hartmut Schmid, Landschaftsökologe

Inhalt

1	Anlass und Methoden	1
2	Ergebnisse	1
	Literatur.....	2
	Begehungsprotokolle	3

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Untersuchungsgebiet	1
--------------	---------------------------	---

1 Anlass und Methoden

An dem Kreisel der Kreuzung von B85 und B11 in Patersdorf soll ein Gebäude mit Ladengeschäft und Bäckerei errichtet werden.

Im April und Mai 2025 wurde dort durch mein Büro anhand von 5 Begehungen erfolglos nach Zauneidechsen gesucht.

Bei einer Begehung durch die uNB im Juli 2025 wurden dort zwei Zauneidechsen gesehen.



Abbildung 1: Untersuchungsgebiet

Daraufhin wurde an 6 weiteren Tagen im August die ca. 800 m² große Fläche intensiv auf Zauneidechsen abgesucht. Nach der langen kühlen und regnerischen Periode im Juli waren heuer im August in anderen Untersuchungsgebieten neben den üblicherweise im August zu findenden Weibchen und Jungtieren auch noch viele Männchen unterwegs, um sich vor der Winterruhe satt zu fressen. Die Fläche wurde durch die Gemeinde sehr kurz gemäht, sodass das Gelände sehr übersichtlich war und vorhandene Zauneidechsen entweder in die östlich vorhandene dichte Vegetation abwandern konnten oder im Eingriffsbereich leicht zu finden gewesen wären.

2 Ergebnisse

Es konnten bei sechs Begehungen bei idealen Bedingungen im August keine Zauneidechsen festgestellt werden (siehe Protokolle im Anhang). Aus Sicht des Gutachters sind auf dem Gelände aktuell keine Zauneidechsen vorhanden.

Literatur

ANDRÄ, E., AßMANN, O., DÜRST, T., HANSBAUER, G. & ZAHN, A. (2019): Amphibien und Reptilien in Bayern, Ulmer Verlag, 783 S.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (2025): Arteninformationen für die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP); Internetadresse:

<http://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/>

BLANKE, INA (2010): Die Zauneidechse zwischen Licht und Schatten - Zeitschrift für Feldherpetologie, Beiheft 7,

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (2007): Verbreitungskarten der FFH-Arten: www.bfn.de

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (2025): Artensteckbrief Nachtkerzenschwärmer
<https://www.bfn.de/artenportraits/proserpinus-proserpina>

DOERPINGHAUS, A., EICHEN, C., GUNNEMANN, H., LEOPOLD, P., NEUKIRCHEN, M., PETERMANN, J. UND SCHRÖDER, E. (BEARB.) (2005): Methoden zur Erfassung von Arten der Anhänge IV und V der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, Naturschutz und Biologische Vielfalt 20, 449 S.

GLANDT, D. UND W. BISCHOFF (HRSG., 1988): Biologie und Schutz der Zauneidechse (*Lacerta agilis*), Mertensiella, Bonn, 1, S. 146 – 166

GÜNTHER, R. (HRSG., 1996): Die Amphibien und Reptilien Deutschlands, Gustav Fischer Verlag, Jena

Begehungsprotokolle

Dokumentation Zauneidechsenumsiedlung Patersdorf 2025

Begehungstermin Nr. 1 Datum: 6.8.2025, 8:55 – 11:15
Begehung durch Hartmut Schmid
Witterung:
8:55 Uhr: neblig, Nebel reißt gerade langsam auf, 11,5 °C, windstill
9:30 Uhr: Nebel weitgehend aufgelöst, Vegetation vom nächtlichen Regen nass, 13,5 °C
10:00 Uhr: sonnig, windstill, 16°C
10:30 Uhr: sonnig, windstill bis leichter Wind, 18°C, Vegetation weitgehend abgetrocknet
11:15 Uhr: sonnig, leichter Wind, 19°C, Vegetation fast überall trocken

Anzahl gesichteter Zauneidechsen gesamt 0
davon adulte Männchen 0..... adulte Weibchen 0..... subadult 0..... juvenil 0.....

Anzahl gefangener Zauneidechsen
davon adulte Männchen 0..... adulte Weibchen 0..... subadult 0..... juvenil 0.....



Gesichtet:

- ↗ Männchen
- ✚ Weibchen
- Subadult
- Juvenil
- gefangen

Die Fläche wurde noch nicht gemäht.
Es konnten trotz intensiver Nachsuche im vorgegebenen Untersuchungsgebiet und in angrenzenden Bereichen keine Zauneidechsen gefunden werden.

Donaustauf, 06.08.2025



Hartmut Schmid, Landschaftsökologe

Dokumentation Zauneidechsenumsiedlung Patersdorf 2025

Begehungstermin Nr. 2 Datum: 8.8.2025, 9:45 – 11:15
Begehung durch Hartmut Schmid
Witterung: 9:45 Uhr: sonnig, windstill, 18°C, Vegetation trocken
11:15 Uhr: sonnig, windstill, 23°C, Vegetation trocken

Anzahl gesichteter Zauneidechsen gesamt 0
davon adulte Männchen 0..... adulte Weibchen 0..... subadult 0..... juvenil 0.....

Anzahl gefangener Zauneidechsen
davon adulte Männchen 0..... adulte Weibchen 0..... subadult 0..... juvenil 0.....



Gesichtet:

- ↗ Männchen
- ✚ Weibchen
- Subadult
- Juvenil
- gefangen

Noch nicht gemähter Bereich

Die Fläche wurde größtenteils sehr kurz gemäht. Nur die nordexponierte Böschung ganz im Norden ist noch nicht gemäht, wird aber spätestens am Montagmorgen ebenfalls gemäht. Der „Fluchtstreifen“ in die östlich angrenzende Wiese ist freigemäht. Nach Aussage der Gemeindearbeiter wurde der Holzaufbau an dem Erdwall vorsichtig entfernt und dabei auf flüchtende Zauneidechsen geachtet. Auf den gemähten Flächen besteht für Zauneidechsen keine Möglichkeit mehr sich zu verstecken.

Es konnten trotz intensiver Nachsuche (Langsames Abgehen der Untersuchungsfläche über einen Zeitraum von 1,5 Std. auf einer Fläche von weniger als 1.000 m²) keine Zauneidechsen gefunden werden.

Donaustauf, 08.08.2025



Hartmut Schmid, Landschaftsökologe

Dokumentation Zauneidechsenumsiedlung Patersdorf 2025

Begehungstermin Nr. 3 Datum: 11.8.2025, 9:00 – 10:00

Begehung durch Hartmut Schmid und Julia Grüner

Witterung: 9:00 Uhr: sonnig, windstill, 18°C, Vegetation trocken
10:00 Uhr: sonnig, windstill, 21,5°C, Vegetation trockenAnzahl gesichteter Zauneidechsen gesamt 0

davon adulte Männchen 0..... adulte Weibchen 0..... subadult 0..... juvenil 0.....

Anzahl gefangener Zauneidechsen 0.....

davon adulte Männchen 0..... adulte Weibchen 0..... subadult 0..... juvenil 0.....



Gesichtet:	
↗	Männchen
✚	Weibchen
○	Subadult
●	Juvenil
○	Gefangen

Die gesamte Fläche ist aktuell sehr kurz gemäht. Der Untersuchungsraum ist wegen der nun fehlenden Deckung möglich zauneidechsenunfreundlich, da fast keine Versteckmöglichkeiten für Zauneidechsen mehr vorhanden sind. Nur stellenweise liegt etwas gemähtes Gras herum, wo sich möglicherweise Zauneidechsen verstecken könnten. Diese Bereiche wurden bei der Begehung besonders intensiv abgesucht. Kleine Grasansammlungen oder Rindenstücke und Plastikfolien wurden umgewendet, um darunter möglicherweise versteckte Eidechsen zu finden. Der „Fluchtstreifen“ in die östlich angrenzende Wiese ist vollständig freigemäht.

Es konnten trotz intensiver Nachsuche (Vielfaches langsames Abgehen der Untersuchungsfläche mit 2 Personen über einen Zeitraum von 1 Std. auf einer Fläche von weniger als 1.000 m²) keine Zauneidechsen gefunden werden.

Insgesamt wurden zwischen April und August 2025 nur 8 erfolglose Begehungen zur Suche nach Zauneidechsen durch mein Büro durchgeführt. Erfahrungsgemäß kann aber ein Vorkommen eines kleinen Zauneidechsenbestandes nie vollkommen ausgeschlossen werden.

Donaustauf, 11.08.2025

Hartmut Schmid, Landschaftsökologe

Dokumentation Zauneidechsenumsiedlung Patersdorf 2025

Begehungstermin Nr. 4 Datum: 14.8.2025, 8:15 – 9:15

Begehung durch Hartmut Schmid

Witterung: 8:15 Uhr: sonnig, windstill, 18°C, Vegetation trocken
9:15 Uhr: sonnig, windstill, 24,5°C, Vegetation trockenAnzahl gesichteter Zauneidechsen gesamt 0

davon adulte Männchen 0..... adulte Weibchen 0..... subadult 0..... juvenil 0.....

Anzahl gefangener Zauneidechsen 0.....

davon adulte Männchen 0..... adulte Weibchen 0..... subadult 0..... juvenil 0.....



Gesichtet:	
↗	Männchen
✚	Weibchen
○	Subadult
●	Juvenil
○	Gefangen

Die Fläche ist wie im Protokoll zum Begehungstermin 3 am 11.8. beschrieben.

Es konnten trotz intensiver Nachsuche (Vielfaches langsames Abgehen der Untersuchungsfläche über einen Zeitraum von 1 Std. auf einer Fläche von weniger als 1.000 m²) keine Zauneidechsen gefunden werden.

Insgesamt wurden zwischen April und August 2025 bis heute 9 Begehungen zur Suche nach Zauneidechsen durch mein Büro durchgeführt, ohne dass eine Zauneidechse gefunden wurde. Erfahrungsgemäß kann aber ein Vorkommen eines kleinen Zauneidechsenbestandes nie vollkommen ausgeschlossen werden. Der Zauneidechsenbestand kann aber nur sehr klein sein. Aufgrund der Vergrämungsmaßnahmen gibt es im Eingriffsräum kaum mehr Deckung für Zauneidechsen.

Donaustauf, 14.08.2025

Hartmut Schmid, Landschaftsökologe

Dokumentation Zauneidechsenumsiedlung Patersdorf 2025

Begehungstermin Nr. 5 Datum: 19.8.2025, 8:00 – 9:00

Begehung durch Hartmut Schmid

Witterung: 8:00 Uhr: sonnig, windstill, 14°C, Vegetation trocken
9:00 Uhr: sonnig, windstill, 17°C, Vegetation trockenAnzahl gesichteter Zauneidechsen gesamt 0

davon adulte Männchen 0..... adulte Weibchen 0..... subadult 0..... juvenil 0.....

Anzahl gefangener Zauneidechsen 0.....

davon adulte Männchen 0..... adulte Weibchen 0..... subadult 0..... juvenil 0.....



Gesichtet:	
↗	Männchen
+	Weibchen
○	Subadult
●	Juvenil
○	Gefangen

Die Fläche ist wie im Protokoll zum Begehungstermin 3 am 11.8. beschrieben.

Es konnten trotz intensiver Nachsuche (Beständiges langsames Abgehen der Untersuchungsfläche über einen Zeitraum von 1 Std. auf einer Fläche von weniger als 1.000 m²) keine Zauneidechsen gefunden werden.

Insgesamt wurden zwischen April und August 2025 bis heute 10 Begehungen zur Suche nach Zauneidechsen durch mein Büro durchgeführt, ohne dass eine Zauneidechse gefunden wurde. Erfahrungsgemäß kann aber ein Vorkommen eines kleinen Zauneidechsenbestandes nie vollkommen ausgeschlossen werden. Aufgrund der Vergrämungsmaßnahmen gibt es im Eingriffsräum kaum Deckung für Zauneidechsen.

Donaustauf, 19.08.2025

Hartmut Schmid, Landschaftsökologe

Dokumentation Zauneidechsenumsiedlung Patersdorf 2025

Begehungstermin Nr. 6 Datum: 22.8.2025, 8:30 – 9:30

Begehung durch Hartmut Schmid

Witterung: 8:30 Uhr: 30% Wolken, leichter Wind, 14,5°C, Vegetation noch leicht feucht
9:30 Uhr: 40% Wolken, leichter Wind, 17°C, Vegetation trockenAnzahl gesichteter Zauneidechsen gesamt 0

davon adulte Männchen 0..... adulte Weibchen 0..... subadult 0..... juvenil 0.....

Anzahl gefangener Zauneidechsen 0.....

davon adulte Männchen 0..... adulte Weibchen 0..... subadult 0..... juvenil 0.....



Gesichtet:	
↗	Männchen
+	Weibchen
○	Subadult
●	Juvenil
○	Gefangen

Es konnten trotz intensiver Nachsuche (Beständiges langsames Abgehen der Untersuchungsfläche über einen Zeitraum von 1 Std. auf einer Fläche von weniger als 1.000 m²) keine Zauneidechsen gefunden werden.

Insgesamt wurden zwischen April und August 2025 bis heute 11 Begehungen zur Suche nach Zauneidechsen durch mein Büro durchgeführt, ohne dass eine Zauneidechse gefunden wurde. Erfahrungsgemäß kann aber ein Vorkommen eines kleinen Zauneidechsenbestandes nie vollkommen ausgeschlossen werden. Die durch die uNB festgestellten Zauneidechsen (es kann sich hierbei nur um einen sehr kleinen Bestand handeln) sind entweder als Folge der August durchgeführten Vergrämungsmaßnahmen abgewandert oder hielten sich während der Bestandsaufnahmen so gut versteckt, dass sie nicht gefunden werden konnten.

Aufgrund der sehr intensiven aber erfolglosen Nachsuche wird empfohlen die Untersuchung nun zu beenden und davon auszugehen, dass das Gelände aktuell zauneidechsenfrei ist.

Donaustauf, 22.08.2025

Hartmut Schmid, Landschaftsökologe