

# BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

## ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

---

### ÄNDERUNG NR. 15

---

MARKT OBERNZELL  
LANDKREIS PASSAU  
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN



**BREINL.** ■ ■ ■

landschaftsarchitektur + stadtplanung

---

Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt byak / Stadtplaner srl  
Industriestraße 1 94419 Reisbach / Obermünchsdorf

Telefon: 08734 - 93 91 396  
Mobil: 0151 - 108 198 24  
Mail: [info@breinl-planung.de](mailto:info@breinl-planung.de)

Planstand: **ENTWURF**  
Datum: **10.03.2025**

Bearbeitung:  
Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt / Stadtplaner  
Anita Wiester Dipl. Ing. (FH) Landschaftsplanung

1.	Begründung .....	4
1.1	Anlass, Grundsatzziele und Zweck der Planung .....	4
1.2	Beschreibung des Planungsgebietes.....	4
1.3	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen .....	5
1.3.1	Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung.....	5
1.3.1.1	Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) .....	5
1.3.1.2	Aussagen des Regionalplans.....	5
1.3.1.3	Weitere Fachplanungen .....	10
1.3.1.4	Verfahrensart .....	10
1.3.2	Örtliche Rahmenbedingungen .....	11
1.3.2.1	Flächennutzungsplan .....	11
1.3.2.2	Umweltverträglichkeitsprüfung .....	11
1.3.2.3	Gutachten und Untersuchungen .....	12
1.4	Angaben zum Planungsgebiet .....	12
1.4.1	Räumliche Lage und Begrenzung .....	12
1.4.2	Verkehrsanbindung.....	12
1.4.3	Infrastruktur.....	13
1.5	Zu berücksichtigende Belange gemäß § 1 Absatz 6 BauGB.....	13
2.	Umweltbericht .....	17
2.1	Einleitung .....	17
2.1.1	Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung.....	17
2.1.1.1	Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) (s. Kap. 1.3.1.1).....	17
2.1.1.2	Aussagen des Regionalplans (s. Kap. 1.3.1.2).....	17
2.1.1.3	Weitere Fachplanungen (s. Kap. 1.3.1.3) .....	17
2.1.1.4	Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung .....	17
2.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt.....	18
2.2.1	Beschreibung der Umweltprüfung .....	18
2.2.1.1	Räumliche und inhaltliche Abgrenzung.....	18
2.2.1.2	Angewandte Untersuchungsmethoden .....	18
2.2.1.3	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Datenerhebung .....	18
2.2.2	Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung auf Schutzgüter gem. § 2 Absatz 1 UVPG.....	18
2.2.2.1	Schutzgut Fläche .....	18
2.2.2.2	Schutzgut Mensch / Immissionen .....	20
2.2.2.3	Schutzgut Arten und Lebensräume.....	21
2.2.2.4	Schutzgut Boden/Geologie/Altlasten.....	22
2.2.2.5	Schutzgut Wasser .....	24
2.2.2.6	Schutzgut Klima/Luft .....	25
2.2.2.7	Schutzgut Landschaft /Landschaftsbild.....	26
2.2.2.8	Schutzgut Schutzgebiete bzw. Kultur und Sachgüter .....	27
2.2.2.9	Wechselwirkungen .....	28
2.2.3	Umweltauswirkungen der Planung auf sonstige Umweltbelange gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB.....	28
2.2.4	Umweltauswirkungen nach Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 BauGB (Kumulierung).....	29
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung.....	30
2.3.1	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	30
2.3.2	Prognose bei Durchführung der Planung .....	30
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich .....	30

2.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	30
2.4.2	Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen .....	30
2.4.3	Eingriffsregelung.....	31
2.4.3.1	Art des Eingriffs und Faktorenwahl .....	31
2.4.3.2	Ausgleichsfläche .....	31
2.4.3.3	Eingriffs- und Ausgleichsbilanz .....	31
2.5	Standortwahl, Planungsalternativen, Abwägung – Monitoring.....	31
2.5.1	Standortwahl.....	31
2.5.2	Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung .....	32
2.5.3	Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring.....	32
2.6	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	32

# 1. Begründung

## 1.1 Anlass, Grundsatzziele und Zweck der Planung

Die Marktgemeinde Obernzell plant Änderungen am Flächennutzungsplan vorzunehmen. Aufgrund der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel“ wird die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Gebiet mit den Flurnummern 820, 820/10 Teil, 820/11 Teil, 820/13 Teil und 820/14, Gemarkung Obernzell, derzeit als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Durch die vorliegende Änderung mit Deckblatt Nummer 15 wird das betreffende Gebiet in ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ umgewandelt.

Die vorliegende Planung soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Einzelhandelsprojekt schaffen und in eine städtebaulich verträgliche Dimension und Ordnung führen.

Die beplanten Flächen liegen im westlichen Teil von Obernzell, nördlich der Donau und südlich des „Gewerbegebiets Obernzell“ sowie der Bundesstraße B388 (Passauer Straße). Von der Planung sind zum Teil bereits bebaute Flächen (Lukas-Kern-Straße und, zum überwiegenden Teil, derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen betroffen. Der Markt Obernzell gehört zur Region Donau-Wald (Region 12), liegt direkt an der Donau, im Landkreis Passau, Regierungsbezirk Niederbayern und ist ein staatlich anerkannter Erholungsort.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen, wird der Flächennutzungsplan geändert. Die 15. Flächennutzungsplanänderung steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Marktgemeinde Obernzell nicht entgegen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel“ wird im Parallelverfahren aufgestellt.

## 1.2 Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im Westen von Obernzell, Gemarkung Obernzell. Die geplante Änderung erfolgt im derzeit als Mischgebiet ausgewiesenen Bereich, südlich der Passauer Straße (Bundesstraße B 388) und des „Gewerbegebiets Obernzell“. Das Planungsgebiet liegt nördlich eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) sowie nördlich der Donau, etwa 55 m vom Fluss entfernt. Westlich und östlich grenzen bestehende Gewerbebetriebe an das Planungsgebiet an. Weiter westlich befindet sich das Sport- und Freizeitzentrum am Hafen (Sportboothafen) Obernzell.

Obernzell gehört zur Region 12 Donau-Wald und liegt im Landkreis Passau, Regierungsbezirk Niederbayern. Das Planungsgebiet ist gemäß ABSP der Naturraum-Untereinheit „Donauengtal“ zugeordnet. Im Geltungsbereich und auf direkt angrenzenden Flächen befinden sich keine Schutzgebiete. Folgende Schutzgebiete liegen im Umkreis von 3 km zum Vorhaben: Südlich von Obernzell das FFH-Gebiet „7447-371 Donau von Kachlet bis Jochenstein mit Inn- und Ilzmündung“ (Donau), westlich von Obernzell das FFH-Gebiet „7446-301.10 Donauleiten von Passau bis Jochenstein“ sowie das Naturschutzgebiet „NSG-00277.01 [200.058] Donauleiten von Passau bis Jochenstein“, südöstlich von Obernzell das FFH-Gebiet „7446-301.11 Donauleiten von Passau bis Jochenstein“ sowie ebenfalls das Naturschutzgebiet „NSG-00277.01 [200.058] Donauleiten von Passau bis Jochenstein“ und nördlich von Obernzell das Landschaftsschutzgebiet „LSG-00499.01 [PA-12] Donauengtal Erlau-Jochenstein“. Nordwestlich etwa 2,5 km vom Vorhaben entfernt und nordöstlich etwa 2,7 km entfernt, liegen die Trinkwasserschutzgebiete „Buchet“ und „Bahn- und Kropfquelle“.

Im Planungsgebiet liegen derzeit noch unbebaute Landwirtschaftsflächen (Grünland intensiv genutzt) sowie die „Lukas-Kern-Straße“. Es liegen Gewerbebetriebe mit Verkehrs- und Grünflächen sowie Wohnhäuser mit Gärten auf den angrenzenden Flächen zum Planungsgebiet vor. In der weiteren Umgebung, außerhalb der Planung, liegen zahlreiche Flächen der Biotopkartierung, z.B. Gehölzsäume am Donauufer und Donauleiten, sowie vereinzelte, gemeldete Ökoflächen des Ökoflächenkatasters des Bayerischen Landesamts für Umwelt vor.

## 1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen

### 1.3.1 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

#### 1.3.1.1 Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP)

(Stand 01.06.2023, wenn nicht anders angegeben)

Das Planungsgebiet liegt gemäß Strukturkarte (Stand 15.11.2022) in der Region 12 (Donau-Wald) im „Allgemeinem ländlichem Raum“ und ist zudem als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf - Kreisregion“ gekennzeichnet. Dieser Teilraum ist durch wirtschaftsstrukturelle oder sozioökonomische Nachteile gekennzeichnet bzw. ist hier eine nachteilige Entwicklung zu befürchten. Nach dem Vorrangprinzip sind die Teilräume vorrangig zu entwickeln, z.B. bezüglich des Leitziels gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen. Nächste zentrale Orte sind das Mittelzentrum Hauzenberg nördlich und das Oberzentrum Passau westlich der Marktgemeinde Oberzell. Karten und Texte können unter <https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/> eingesehen werden.

Fazit:

Im Planungsgebiet liegen keine einschränkenden Aussagen durch das Landesentwicklungsprogramm Bayern vor. Das Vorhaben betrifft einen derzeit als Mischgebiet ausgewiesenen Bereich sowie daran anschließende Flächen. Es werden keine unzerschnittenen Freiräume überplant.

#### 1.3.1.2 Aussagen des Regionalplans

(Stand 13.04.2019, wenn nicht anders angegeben)

Gemäß der Karte „Nah- und Mittelbereiche“ (Stand 08.04.2008) des Regionalplanes liegt das als Unterzentrum ausgewiesene Oberzell im Nahbereich mit dem Unterzentrum Untergriesbach sowie im Mittelbereich mit dem Oberzentrum Passau. Gemäß der Karte „Raumstruktur“ (Stand 08.04.2008) liegt Oberzell südöstlich der Entwicklungsachse zwischen Hauzenberg und Passau sowie im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

Zielkarten des Regionalplans Region 12 Donau-Wald:

- Auf der Karte zur „Windenergie“ (Stand 2014) des Regionalplans Donau-Wald liegt Oberzell in einem Ausschlussgebiet für Windkraft.

- Die Karte „Gewinnung und Sicherung von Bodenschätzen“ (Stand 2011) verzeichnet keine Vorbehalts- oder Vorranggebiete für Bodenschätze im Umfeld der Planung bzw. im Gemeindegebiet von Oberzell.
- Gemäß der Karte zum Hochwasserschutz (Stand 2006) bestehen keine Vorranggebiete für Hochwasserschutz im Umfeld des vorliegenden Vorhabens.
- Gemäß der Karte „Freiraumsicherung“ (Stand 2019) liegt das Planungsgebiet außerhalb von Schutzgebieten. Es liegen keine landschaftlichen Vorbehaltsgebiete, Regionale Grünzüge oder Trenngrün im Vorhabensbereich vor. Südlich des Vorhabens, außerhalb des Planungsgebiets, im Bereich der Donau, ist ein Regionaler Grünzug verzeichnet. Nördlich von Oberzell sind Flächen des Landschaftlichen Vorbehaltsgebiets „29 – Talsysteme bei Untergriesbach“ verzeichnet.

#### Auszüge aus dem Regionalplan (Textteil):

##### AI LEITBILD

1 (Z) Die Region soll zur Sicherung der Lebens- und Arbeitsbedingungen künftiger Generationen nachhaltig entwickelt werden. In ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen soll sie so entwickelt und gestärkt werden, dass die sich aus der Lage inmitten Europas und an der Nahtstelle zur Tschechischen Republik und zum Donaauraum ergebenden Herausforderungen bewältigt und gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Regionsteilen geschaffen werden.

(G) Dabei sind insbesondere anzustreben:

- die Erhaltung bestehender und die verstärkte Schaffung von Erwerbsmöglichkeiten,
  - eine verbesserte Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen in räumlich und zeitlich zumutbarer Entfernung,
  - die Erhaltung der Schönheit und Vielfalt der Landschaft,
- u.w.

##### BI FREIRAUM, NATUR UND LANDSCHAFT

4 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, dass die landschaftliche Attraktivität der Region und die gewachsene Kulturlandschaft, die durch eine bäuerlich betriebene Land- und Forstwirtschaft entstanden ist, erhalten und weiterentwickelt wird. Visuelle Leitstrukturen, weithin einsehbare Landschaftsteile und exponierte Lagen sollen von weiterer Bebauung möglichst freigehalten werden.

##### 2.2 Regionale Grünzüge

2.2.1 (Z) Zur großräumigen Sicherung und Entwicklung ihrer besonderen Funktionen für die Siedlungsgliederung, das Bioklima und die Erholungsvorsorge werden zusammenhängende Teile der freien Landschaft als Regionale Grünzüge festgelegt. In den Regionalen Grünzügen kommt den jeweiligen Freiraumfunktionen Priorität gegenüber anderen raumbedeutsamen Nutzungsansprüchen zu. Die Regionalen Grünzüge sind grundsätzlich von weiterer Bebauung und von Nutzungen, die die jeweilige Freiraumfunktion beeinträchtigen, freizuhalten.

Lage und Abgrenzung der Regionalen Grünzüge bestimmen sich nach der Karte „Freiraumsicherung“, die Bestandteil des Regionalplans ist.

Folgende Gebiete werden als Regionale Grünzüge mit folgenden prioritären Freiraumfunktionen ausgewiesen:

Regionale Grünzüge u.a.: 3 Donautal (S, K, E)

(S) Gliederung der Siedlungsräume, (K) Verbesserung des Bioklimas und (E) Erholungsvorsorge

### 2.3 Landschaftliche Vorbehaltsgebiete

2.3.1 (G) Als Ergänzung zu naturschutzrechtlich geschützten Flächen sollen landschaftliche Vorbehaltsgebiete zum Schutz empfindlicher Landschaften und des Naturhaushaltes beitragen.

In diesen Gebieten kommt dem Erhalt der Freiraumfunktionen und den gebietsspezifischen Erhaltungs- und Entwicklungszielen von Naturschutz und Landschaftspflege ein besonderes Gewicht gegenüber anderen Nutzungsansprüchen zu. Lage und Abgrenzung der landschaftlichen Vorbehaltsgebiete bestimmen sich nach der Karte „Freiraumsicherung“, die Bestandteil des Regionalplans ist.

Folgende Gebiete werden als landschaftliche Vorbehaltsgebiete ausgewiesen: Landschaftsbildraum Ilz-Erlauer Hügelland, u.a. „29 Talsysteme bei Untergriesbach“

2.3.2 (G) In den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten sollen die jeweilige Eigenart des Landschaftsbildes und die dort vorhandenen charakteristische Landschaftselemente erhalten und entwickelt werden.

### 2.4 Schutzgebiete

2.4.4 (Z) Die in der Region vorhandenen Naturschutzgebiete sind in ihrem Bestand zu sichern und entsprechend dem jeweiligen Schutzzweck zu entwickeln.

2.4.5 (Z) Die in der Region vorhandenen Landschaftsschutzgebiete sind in ihrer Substanz zu sichern und entsprechend dem jeweiligen Schutzzweck zu entwickeln.

### 2.5 Arten und Lebensräume, Biotopverbund

2.5.1 (G) Die in der Region vorhandenen ökologisch wertvollen Standorte und Lebensräume für seltene Tiere und Pflanzen sollen erhalten, gepflegt und entwickelt werden.

2.5.2 (Z) In der Region ist durch Verknüpfung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen ein zusammenhängendes Biotopverbundsystem anzulegen.

(G) Der regionale Biotopverbund soll durch örtliche Biotopvernetzungsmaßnahmen ergänzt und verdichtet werden.

## B II SIEDLUNGSWESEN

### 1 Siedlungsentwicklung

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

1.2 G Die für die Region charakteristischen Siedlungsstrukturen sollen erhalten und behutsam weiterentwickelt werden.

1.3 G Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden.

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

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

## B III ENERGIE

## 1 Allgemeines

(G) Zur Sicherung einer wirtschaftlichen, sicheren, klima- und umweltfreundlichen Energieversorgung soll in der Region eine nach Energieträgern diversifizierte Energieversorgung angestrebt und auf einen sparsamen und rationellen Umgang mit Energie hingewirkt werden.

Die in der Region vorhandenen Potenziale für erneuerbare Energieträger sollen erschlossen werden, soweit dies mit anderen fachlichen Belangen vereinbar ist.

## B IV WIRTSCHAFT

### 2 Regionale Wirtschaftsstruktur / Standortentwicklung

2.1 (Z) Im zunehmenden Standortwettbewerb um Fachkräfte, Investitionen und Wissen soll die Region Donau-Wald in allen Teilräumen als attraktiver, leistungsfähiger und innovativer Wirtschaftsraum gestärkt und gesichert werden.

(G) Hierzu ist es von besonderer Bedeutung, dass zum Ausgleich des innerregionalen Strukturgefälles, insbesondere im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, qualifizierte und saisonunabhängige Arbeitsplätze gesichert und geschaffen werden.

2.2 (Z) Zur Stabilisierung der wirtschaftlichen Entwicklung und zur Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes soll in der Region eine möglichst ausgewogene Betriebsgrößen- und Branchenstruktur im Produzierenden Gewerbe und in den Dienstleistungsbereichen angestrebt werden.

(G) Dabei hat die Bestandspflege und Neuansiedelung klein- und mittelständischer Betriebe in Industrie, Handwerk, Handel und Dienstleistungsgewerbe besondere Bedeutung.

### 4 Handel und Dienstleistungen

4.1 (Z) In der gesamten Region soll auf eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft mit Waren und Dienstleistungen hingewirkt werden.

4.2 (Z) Die Grundversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs soll in allen Gemeinden der Region sichergestellt werden.

### 6 Land- und Forstwirtschaft

6.2 (G) Die für die landwirtschaftliche Nutzung geeigneten Flächen sind soweit möglich für diese Nutzung zu erhalten und durch standortgemäße und umweltverträgliche Bewirtschaftungsformen langfristig zu sichern. Es ist von besonderer Bedeutung, durch geeignete Maßnahmen der Bodenerosion vorzubeugen, die Bodenfruchtbarkeit zu erhalten und die Überbelastung mit Dünger und Pestiziden zu vermeiden.

(G) Es ist von besonderer Bedeutung, dass die Bewirtschaftungsformen den Schutz des Trinkwassers und darüber hinaus insbesondere in den Überschwemmungsgebieten die Erfordernisse des Gewässer- und Hochwasserschutzes berücksichtigen.

## B XII WASSERWIRTSCHAFT

### 2 Gewässerschutz

2.2 (Z) Die Wärmebelastung der Fließgewässer, insbesondere der Donau und der Isar, soll in tragbaren Grenzen gehalten werden.

2.3 (Z) Der Grundwasserbelastung aus der Landwirtschaft soll insbesondere in den Landkreisen Deggendorf, Passau und Straubing-Bogen entgegengewirkt werden.

### 3 Hochwasserschutz / Abflussregelung

#### 3.1 Hochwasserschutz

3.1.1 (G) Es ist anzustreben, die Überschwemmungsgebiete der Gewässer der Region für den Abfluss und den Rückhalt von Hochwasser zu erhalten und zu entwickeln.

3.1.2 (G) Von besonderer Bedeutung ist es, natürliche Rückhalteräume insbesondere in den Auwäldern zu erhalten, in ihren Funktionen für den Hochwasserschutz zu optimieren und – wo möglich und notwendig – wiederherzustellen.

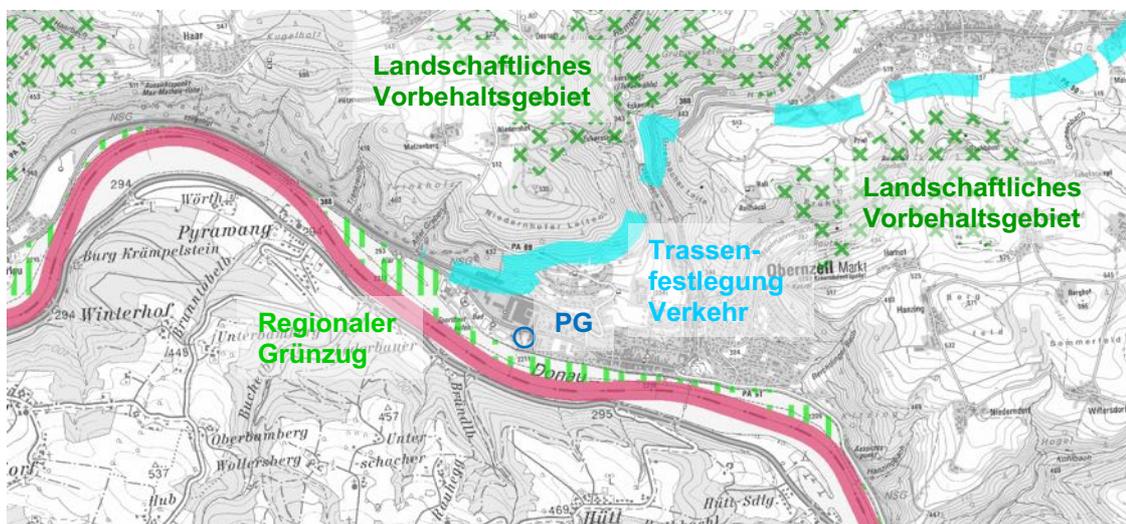
(G) Eine möglichst naturnahe Gestaltung der Fließgewässer und deren Ufer in der Region ist anzustreben, um Abflussverschärfungen insbesondere bei Hochwasser entgegenzuwirken.

3.1.3 (Z) Hochwasserschutzmaßnahmen sollen in der Regel auf Siedlungsgebiete und Ortsteile sowie auf wichtige Verkehrs- und Infrastrukturanlagen konzentriert werden. Neben den technisch notwendigen Anlagen und Bauwerken sollen auch Maßnahmen des vorbeugenden Hochwasserschutzes Berücksichtigung finden.

Fazit:

Durch die Planung erfolgt eine Umwandlung des derzeit ausgewiesenen Mischgebiets zu einem „Sondergebiet Einzelhandel“, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen. Es liegen keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Wasser, Bodenschätze und Landschaft, keine Regionalen Grünzüge sowie kein Trenngrün innerhalb des Planungsgebiets vor. Der Vorhabensbereich liegt außerhalb von Schutzgebieten. (Quelle: Daten zu Schutzgebieten und zum Regionalplan aus dem Fin-Web des Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU)).

Das Vorhaben liegt im bestehenden Siedlungsgebiet, südlich des „Gewerbegebiets Oberzell“ sowie der Passauer Straße (Bundesstraße B 388), nördlich von Allgemeinem Wohngebiet und der Donau, außerhalb des Festgesetzten Überschwemmungsgebiets (siehe Kapitel Schutzgut Wasser).



Ausschnitt aus der Topographischen Karte (TK25) beim Planungsgebiet (PG = blauer Kreis) mit den digitalen Daten des Regionalplans aus FIS-Natur Online des LfU, Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

Anmerkung: Gemäß den Daten aus FIS-Natur Online des LfU liegt die „Trassenfestlegung Verkehr – Bundesstraße B 388 - Ortsumgehung Oberzell“ nördlich des „Gewerbegebiets Oberzell“ sowie südlich von Untergriesbach die „Trassenfestlegung Verkehr – Bundesstraße B 388 - Ortsumgehung Untergriesbach“ (siehe Abbildung oben, türkise Balken-Strich-Linien).

### 1.3.1.3 Weitere Fachplanungen

#### Arten und Biotopschutzprogramm Passau

Das Planungsgebiet liegt im ABSP-Naturraum „408-G – Donauengtal“ mit den entsprechenden Naturraumzielen. Unter anderen sind darin folgende übergeordnete Ziele und Maßnahmen enthalten (Auszüge, gekürzt, aus Kapitel 4.5 Donautal):

1. Optimierung der Donau einschließlich der Uferbereiche und Auen als Lebensraum, Ausbreitungsachse und naturraumübergreifender Vernetzungskorridor für Arten und Lebensgemeinschaften der Stromauen:  
1.1 Erhalt und Optimierung der freifließenden Donau als Fließgewässerlebensraum von europaweiter Bedeutung; vorrangiger Erhalt und Optimierung von Auenlebensräumen im Abschnitt Hofkirchen-Vilshofen; Reaktivierung eines Mindestmaßes an Auendynamik und Wiederherstellung auenspezifischer Standortqualitäten. Angesichts der hohen naturschutzfachlichen Wertigkeit und der besonderen Sensibilität (v. a. angesichts z. T. erheblicher Vorbelastungen) des Auensystems müssen bei allen Ausbaumaßnahmen (auch rein flussbaulichen Verfahren) alle Möglichkeiten zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen ausgeschöpft werden. Weitere Flächenverluste und Störungen des Funktionsgefüges sind nicht mehr hinnehmbar. Eventuelle Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen schon vor dem Eingriff abgeschlossen sein.

(...)

1.4 Optimierung des Biotopverbundes im Ufer- und Auenbereich auch entlang der Staustrecken.

1.5 Erhaltung und Optimierung der Lebensraumbedingungen der Arten des Anhanges II der FFH-Richtlinie (vgl. Auflistung herausragender Artvorkommen in den Abschnitten 3.1.2, 3.1.5 und 3.1.8).

2. Erhalt und Entwicklung großflächig naturnaher Lebensraumkomplexe an den Donauhängen (Wälder, xerothermophile Fels- und Saumbereiche, schluchtartig eingetieft Bäche mit Wildbachcharakter).

2.1 Sicherung typischer Habitatelemente und ausreichender Lebensraumgrößen für die charakteristischen Biozönosen und die Vielfalt an Pflanzen- und Tierarten der verschiedenen Standorte.

2.2 Verbesserung in ihrer Funktion als landesweit bedeutsame Ausbreitungs- und Vernetzungsachse, speziell für Arten der Mager- und Trockenstandorte (vgl. Karte 2.3).

3. Naturnahe Anbindung der Donauzuflüsse; Schaffung naturnaher, barrierefreier Mündungsbereiche.

### 1.3.1.4 Verfahrensart

Die vorliegende 15. Änderung des Flächennutzungsplans schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel“, welche im Parallelverfahren erfolgt.

## 1.3.2 Örtliche Rahmenbedingungen

### 1.3.2.1 Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Planungsgebiet (PG)

Im genehmigten Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 23.03.2000 ist das Planungsgebiet als Mischgebiet („MI“) mit Baumbestand dargestellt. Nördlich der Planung liegt die Bundesstraße B 388 und das „Gewerbegebiet Oberzell“, nordöstlich weitere Mischgebietsflächen. Westlich und östlich des Vorhabens liegen ebenso Mischgebietsflächen, südlich Flächen mit „Allgemeinem Wohngebiet“ („WA“). Weiter südlich liegt die Donau.

Die vorliegende 15. Flächennutzungsplanänderung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel“, welche im Parallelverfahren erfolgt.

### 1.3.2.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Durchführung einer UVP ist für die vorliegende Planung nicht notwendig da die Schwellenwerte zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht überschritten werden. Den umweltschützenden Belangen gem. §1a BauGB wird im Rahmen der Planung Rechnung getragen. Die erforderliche Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB erfolgt nachfolgend in der vorliegenden Unterlage.

### 1.3.2.3 Gutachten und Untersuchungen

Immissionsschutz: Es wurde ein Immissionsgutachten (Lärm) im Zuge des vorliegenden Vorhabens erstellt.

## 1.4 Angaben zum Planungsgebiet

### 1.4.1 Räumliche Lage und Begrenzung

Das Planungsgebiet liegt im Westen von Obernzell, im sogenannten „Schinkinger-Areal“, nördlich der Donau und südlich der Bundesstraße B 388 sowie des „Gewerbegebiets Obernzell“. Folgende Flurnummern 820, 820/10 Teil, 820/11 Teil, 820/13 Teil und 820/14, Gemarkung Obernzell, sind von der Planung betroffen. Der Markt Obernzell liegt im Landkreis Passau, Regierungsbezirk Niederbayern.



Luftbildausschnitt beim Planungsgebiet (PG = blauer Kreis) mit Biotopkartierung (rote Flächen) und Flächen des Ökoflächenkatasters (grün schraffiert) aus FIS-Natur Online des LfU, Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

Das Planungsgebiet mit den genannten Flurnummern schließt eine Fläche von 0,54 ha ein und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Passauer Straße (Bundesstraße B 388),
- Im Westen, Süden und Osten durch bestehendes Siedlungsgebiet.

### 1.4.2 Verkehrsanbindung

Die geplante Änderung betrifft das Gebiet südlich der Passauer Straße (Bundesstraße B 388). Es ist eine direkte Anbindung des Grundstücks über die Passauer Straße vorgesehen. Es ist zudem eine Zufahrtsstraße für die angrenzenden und die hinterliegenden Häuser vorgesehen, die derzeit bestehende „Lukas-Kern-Straße“ wird mit dem Vorhaben zum Großteil überplant.

Gemäß den Daten des Regionalplans ist nördlich von Obernzell eine Trasse der Bundesstraße B 388 zur Ortsumgehung Obernzell und südlich von Untergriesbach eine Trasse der Bundesstraße B 388 zur Ortsumgehung Untergriesbach festgelegt (Quelle: Daten zum Regionalplan aus dem Fin-Web des LfU).

Die Bundesstraße B 388 führt in Richtung Westen nach Passau und in Richtung Osten an die österreichische Grenze bei Wegscheid. In Oberzell gibt es zudem Fährbetrieb von Österreich aus, welcher im Winter auf die Wochentage von Montag bis Freitag beschränkt ist. Es gibt einen Bootshafen. Die nächstgelegenen Bahnstationen befinden sich in Passau und in Waldkirchen.

#### 1.4.3 Infrastruktur

Der Markt Oberzell hält zahlreiche soziale Infrastruktureinrichtungen wie Bildungs- und Betreuungseinrichtungen (Grundschule Oberzell und Kindergarten Oberzell), Einrichtungen im Gesundheitsbereich und kirchliche Einrichtungen vor. Oberzell verfügt über ein intaktes Vereinsleben und kann zahlreiche Sport- und Freizeitangebote, darunter ein Sport- und Freizeitzentrum am Hafen Oberzell sowie eine Etappe des Donausteigs (Wanderweg Donausteig, insgesamt 450 km von Passau über Linz bis Grein), vorweisen.

### 1.5 Zu berücksichtigende Belange gemäß § 1 Absatz 6 BauGB

Nach §1 Abs. 6 BauGB sind die im Folgenden ausgeführten, öffentlichen und privaten Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und gegeneinander und untereinander abzuwägen.

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Siehe Kapitel Mensch / Immissionen

- Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, [...] Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung

Durch die Planung wird ein Sondergebiet Einzelhandel im Gemeindegebiet von Oberzell zugelassen. Damit wird auch der Schaffung sowie der Sicherung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen Rechnung getragen.

- Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung

Über die unterschiedlichen Auswirkungen auf Frauen und Männer, sowie junge, alte und behinderte Menschen können auf der vorliegenden Planungsebene keine Aussagen getroffen werden. Es sind hierauf jedoch keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Es sind aus derzeitiger Sicht keine Auswirkungen auf die Belange des Bildungswesens zu erwarten. Bei einer entsprechenden Eingrünung (siehe grünordnerische Maßnahmen auf Bebauungsplanebene) sind

keine nachteiligen Wirkungen auf Sport, Freizeit und Erholung zu erwarten. Aufgrund der Lage im bestehenden Mischgebiet zwischen den bestehenden Gewerbebetrieben an der Passauer Straße handelt es sich um bereits anthropogen überprägten Raum. Auf die Lage des Vorhabens in einem staatlich anerkannten Erholungsort wird an dieser Stelle verwiesen.

- Die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Die vorliegende Planung ermöglicht den Bau eines EDEKA-Markts durch die Umwandlung von Mischgebiet zu einem Sondergebiet Einzelhandel. Damit wird den Wünschen vieler Bürger nach einem zweiten Supermarkt sowie der Weiterentwicklung von Oberzell Rechnung getragen.

- Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Gemäß den Angaben des Bayerischen Denkmal-Atlas liegen keine Bau- oder Bodendenkmäler innerhalb des Planungsgebiets vor. Weiterführende Informationen sind im Kapitel „Schutzgut Kultur- und Sachgüter“ im Rahmen der vorliegenden Unterlage sowie im Erläuterungsbericht zum im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel“ dargelegt. Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes erfolgt durch die Grünordnung auf Bebauungsplanebene.

- Die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge

Für die vorliegende Planung voraussichtlich nicht relevant.

- Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Siehe Kapitel 2. Umweltbericht in vorliegender Unterlage sowie Umweltbericht Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel“

- Die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung

Die vorliegende Planung trägt einem konkreten Bauwunsch (EDEKA-Markt) sowie den Wünschen vieler Bürger von Oberzell nach einem zweiten Supermarkt Rechnung. Die Potenziale für einen mittelständischen Betrieb sowie einer verbrauchernahen Versorgung in Oberzell werden damit ausgebaut.

- Die Belange der Land- und Forstwirtschaft

Ein Großteil des Planungsgebiets wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Durch die Planung gehen Landwirtschaftsflächen, jedoch in einem im Flächennutzungsplan bereits als Mischgebiet dargestellten Bereich, daher bereits als Bauland vorgesehene Flächen, verloren. Auf einem Großteil des Geltungsbereichs liegen gemäß den Daten des Bayerischen Umwelt-Atlas Flächen mit hoher

Ertragsfähigkeit (siehe Bodenfunktionen, natürliche Ertragsfähigkeit, Klasse 4) vor. Auf den durch die vorliegende Planung entstehenden Einzelhandelsflächen ist auch weiterhin mit ortsüblichem Lärm, Staub und Geruchsbelästigung durch die verbleibenden Landwirtschaftsflächen, sofern noch vorhanden, zu rechnen.

- Die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Durch die vorliegende Planung werden Arbeitsplätze geschaffen. Von einem Ausbau profitieren sowohl Arbeitnehmer, deren Familien als auch die weiteren Bürger von Obernzell. Leben und Arbeiten wird durch ein erhöhtes Angebot an Arbeitsplätzen in Obernzell attraktiver.

- Die Belange des Post- und Telekommunikationswesens

Für die vorliegende Planung nicht relevant.

- Die Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit

Die vorliegende Planung hat keine negativen Auswirkungen auf die Belange von Versorgung, insbesondere Energie und Wasser. Genaue Angaben zur Versorgung können dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel“ (Begründung, Kapitel „Versorgung/Entsorgung“) entnommen werden.

- Die Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen

Die vorliegende Planung hat keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen. Es liegen gemäß der Karte „Gewinnung und Sicherung von Bodenschätzen“ (Stand 2011) keine Vorrang-/Vorbehaltsgebiete im untersuchten Bereich.

- Die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung

Allgemein kann durch die Planung in der Umgebung von einem erhöhten Verkehrsaufkommen durch eine erhöhte Anzahl von Anliegern, z.B. Kundschaft, Arbeitnehmer, Liefer- und Entsorgungsverkehr, jedoch in verträglichem Rahmen, gerechnet werden. Siehe auch Kapitel Mensch /Immissionen. In Obernzell gibt es keinen betriebenen Bahnhof. Die nächstgelegenen Bahnstationen befinden sich in Passau und Waldkirchen. Viele Orte sind von Obernzell aus nur mit Bus bzw. einer Kombination von Bus und Bahn erreichbar.

Radwegenetz: Durch Obernzell verlaufen folgende Radwege: Donauperlen Radrundweg, Donauradweg (entlang der Donau) und Donau-Moldau-Radweg (Quelle: [www.radland-bayern.de](http://www.radland-bayern.de)).

- Die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften

Für die vorliegende Planung nicht relevant.

- Die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung

Ein städtebauliches Entwicklungskonzept liegt in der Marktgemeinde Obernzell nicht vor. Im Rahmen der vorliegenden Planung wird die städtebauliche Entwicklung von Obernzell jedoch miteinbezogen. Die Ausweisung eines Sondergebiets für Einzelhandel bzw. das geplante Einzelhandelsprojekt steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Marktgemeinde Obernzell nicht entgegen.

- Die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden

Gewässer, festgesetzte Überschwemmungsgebiete sowie ausgewiesene Hochwasserrisikobereiche (wie HQ häufig, HQ 100) liegen im Planungsgebiet und auf angrenzenden Flächen nicht vor. Das Festgesetzte Überschwemmungsgebiet liegt etwa 40 m entfernt, südlich des Vorhabens. Es liegen jedoch folgende Daten des Wasserwirtschaftsamts (WWA) Deggendorf zu Wassertiefen bei Extremhochwasser vor:

Wassertiefen für HQextrem, Ermittlungsdatum = 25.07.2019, Jährlichkeit = HQ extrem, Überflutungstiefe = größer 0,5 - 1,0 m

(Quelle: FIS-Natur Online des Bayerischen Landesamts für Umwelt, Datensatz HQextrem des WWA Deggendorf)

- Die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung

Nach derzeitigem Wissensstand für die vorliegende Planung nicht relevant. Sollte es Auswirkungen geben, wären diese durch die Planung voraussichtlich positiv da das Arbeitsplatzangebot in der Gemeinde durch das Vorhaben erhöht wird.

- Die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Die Festsetzung von Grün- und Freiflächen erfolgt im Rahmen der Grünordnung auf Bebauungsebene.

## 2. Umweltbericht

### 2.1 Einleitung

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

Durch die vorliegende Planung ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB und § 15 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt.

Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird nach Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen in den nachfolgenden Planungen überprüft und durchgeführt. Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter werden geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen.

In der vorliegenden 15. Flächennutzungsplanänderung werden nur die wesentlichen Aussagen dargestellt, eine detaillierte Abwägung der Schutzgüter und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt im Rahmen des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel“. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren je nach Kenntnisstand ergänzt und fortgeschrieben werden.

#### 2.1.1 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

##### 2.1.1.1 Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) (s. Kap. 1.3.1.1)

##### 2.1.1.2 Aussagen des Regionalplans (s. Kap. 1.3.1.2)

##### 2.1.1.3 Weitere Fachplanungen (s. Kap. 1.3.1.3)

##### 2.1.1.4 Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Merkmal	Betroffenheit ja/nein	Erhebliche Auswirkungen
FFH-Gebiet	Nein	Nein
SPA Gebiet	Nein	Nein
Naturschutzgebiet	Nein	Nein
Naturdenkmal	Nein	Nein
Landschaftsschutzgebiet	Nein	Nein
geschützte Landschaftsbestandteile	Nein	Nein
geschützte Biotope	Nein	Nein
Überschwemmungsgebiete	Nein	Nein
Wasserschutzgebiete	Nein	Nein

sonstige Schutzausweisung	Nein	Nein
Denkmalschutz / Bodendenkmäler	Nein	Nein
Immissionsschutz	Ja, ein Gutachten wird erstellt	Voraussichtlich nicht zu erwarten durch Einhaltung der Vorgaben aus Gutachten

## 2.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt

### 2.2.1 Beschreibung der Umweltprüfung

#### 2.2.1.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

#### 2.2.1.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

Der Umweltbericht wurde methodisch wie folgt aufgebaut:

Die Standortuntersuchung erfolgt auf Basis des Flächennutzungsplanes.

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP (Landesentwicklungsprogramm Bayern), RP (Region 12, Donau-Wald) und einer Ortsbegehung im Oktober 2024.

#### 2.2.1.3 Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Datenerhebung

Die Bewertung erfolgt nach Unterscheidung 3er Stufen: Geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Dabei ist die Ausgleichbarkeit ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird als hoch eingestuft. Schwierigkeiten bei der Datenerhebung sind bisher nicht aufgetreten. Kenntnislücken sind aus derzeitiger Sicht nicht vorhanden.

### 2.2.2 Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung auf Schutzgüter gem. § 2 Absatz 1 UVPG

#### 2.2.2.1 Schutzgut Fläche

##### Bestand:

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches 2017 wurde das Schutzgut Fläche als neuer Umweltbelang eingeführt: Gemäß Baugesetzbuch soll sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von Flächen ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung sind vorrangig umzusetzen.

##### Bewertung / Planung:

Eine detailliertere Betrachtung zum Schutzgut Fläche erfolgt im Rahmen der Begründung und des Umweltberichts des parallel aufgestellten Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel“. Die

wesentlichen Gründe für die Auswahl des Planungsgebietes werden nachfolgend aufgeführt (siehe auch Kapitel 1.2 Auswahl des Planungsgebiets Begründung Bebauungsplan):

- Es handelt sich um noch unbebaute Flächen im Innenbereich von Oberzell, die derzeit als Mischgebiet, südlich des bestehenden Gewerbegebiets, ausgewiesen sind.
- An diesem Standort stehen der Marktgemeinde Oberzell bzw. dem Antragsteller kurzfristig geeignete Grundstücke zur Verfügung. Hieraus entsteht eine genügend große, zusammenhängende Planungsfläche.
- Anbindung an die bestehende Erschließung (Straße/Verkehr, Wasser, Abwasser, Strom etc.) ist auf kurze Entfernung möglich.
- Einhaltung des Trennungsgrundsatzes zwischen u.a. Wohnnutzung und geplantem Sondergebiet durch ausreichenden Abstand zu Wohnnutzungen, sofern erforderlich sind Lärmschutzmaßnahmen anzuwenden. Lage im bereits vorbelasteten Bereich, direkt an Passauer Straße und südlich des bestehenden Gewerbegebiets (GE). Zwischen geplantem Sondergebiet und Donau liegt ein Allgemeines Wohngebiet (WA). Gebietsabstufung von Norden nach Süden: GE → MI bzw. SO (Einzelhandel) → WA
- Gute Verkehrsanbindung durch die Lage direkt an der Passauer Straße bzw. Bundesstraße B 388.
- Lage außerhalb von sensiblen Bereichen wie festgesetzten Überschwemmungsgebieten, Schutzgebieten oder Vorrang-/Vorbehaltsgebieten.

Das Planungsgebiet liegt im Innenbereich der Marktgemeinde Oberzell. Es wurden auch Ausschlusskriterien für andere innerörtliche Flächen im Rahmen des Bebauungsplans betrachtet. Sie scheiden aus den folgenden Gründen für die vorliegende Planung aus:

- Flächen sind seit Jahren nicht verfügbar durch die bestehenden Eigentumsverhältnisse
- Flächen mit Lage in sensiblen Bereichen (z.B. Hochwassergefahrenflächen, Biotopflächen)  
Anmerkung: Lage im Gefahrenbereich bei Extremhochwasser- HQextrem gemäß Daten des WWA Deggendorf
- Zu geringe Flächengrößen für entsprechende Bebauungen
- Ungeeignete Flächen aufgrund Geländere relief, z.B. starkes Gefälle
- Fehlende bzw. schlechte Verkehrsanbindung
- Vermeidung von übermäßiger Verkehrsbelastung an anderer Stelle
- Aus städtebaulicher Sicht wertgebende innerörtliche Grün- und Freiflächen sind zur Erhaltung der Freiraumqualität von Bebauung freizuhalten

Aus den aufgeführten Gründen für die Planung sowie den Ausschlusskriterien wird das Planungsgebiet als sinnvollste Fläche für die vorliegende Planung erachtet.

Innerhalb des Planungsgebiets tragen die Festsetzung einer max. zulässigen GRZ sowie weitere Festsetzungen zur Verminderung der Bodenversiegelung und zur Anlage von Grünflächen dazu bei, die Versiegelung auf das erforderliche Maß zu begrenzen. Da andere Potenzialflächen nicht für die vorliegende Planung zur Verfügung stehen, werden in Bezug auf die Nutzbarmachung von Potenzialflächen keine erheblichen Wirkungen durch die Ausweisung erwartet. Aus diesen Gründen und vor dem Hintergrund des zulässigen Pro-Kopf-Verbrauchs im Sinne der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie (siehe Umweltbericht Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel“) werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche als gering/mittel erheblich bewertet.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Fläche	Gering	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel

2.2.2.2 Schutzgut Mensch / Immissionen

Bestand:

Im Planungsgebiet und Umfeld gibt es bereits bestehende Quellen von Emissionen wie Lärm, Licht, Staub, Abgasen und Gerüchen. Diese gehen vor allem von der Passauer Straße, vom bereits bestehenden Gewerbegebiet nördlich des Vorhabens und den bereits bestehenden, angrenzenden Betrieben aus. Als weitere Quelle ist die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung im Planungsgebiet und die angrenzenden Wohnnutzungen mit nur geringfügigen Auswirkungen zu nennen. Weitere Nutzungen im Umfeld sind westlich des Planungsgebiets durch den Sportplatz und den Hafen (Sportboothafen) gegeben. Von den genannten Nutzungen im Planungsgebiet und Umfeld gehen entsprechende Emissionen aus. Die bestehenden Nutzungen sind im Bestand konfliktfrei möglich.  
Die Fläche hat keine Erholungsfunktion.

Bewertung / Planung:

- Es ist im Planungsgebiet weiterhin mit ortsüblichen Immissionen wie Lärm-, Licht-, Staub- und Abgas- sowie Geruchsbelästigung durch angrenzende Gewerbebetriebe und Verkehr zu rechnen, dies gilt auch für die künftige Bebauung.
- Das Vorhaben führt zu weiteren Emissionsquellen für Lärm, Staub, Licht, Treibhausgasen und Luftschadstoffen.
- Durch das geplante Einzelhandelsprojekt erhöht sich das Verkehrsaufkommen im Planungsgebiet und Umgebung, jedoch im bereits durch umgebende Nutzungen vorbelasteten Raum.
- Während Bauphasen ist mit verstärkter Belastung durch Lärm, Staub und Abgase zu rechnen.
- Die Planung liegt südlich von bestehenden Gewerbegebietsflächen bzw. grenzt bereits an Gewerbebetriebe und Wohnnutzung im Mischgebiet und Wohngebiet an. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch Sicherung des Trennungsgrundsatzes sowie durch entsprechende Schutzmaßnahmen (auf Bebauungsplanebene) gewahrt.
- Im Zuge der Planung wurde ein Lärmgutachten erstellt. Die gesetzlichen Vorgaben bzgl. Immissionsschutz für die ausgewiesenen Nutzungen sind einzuhalten. Entsprechende Lärmschutzmaßnahmen für Wohnnutzungen sind erforderlich, siehe Begründung zum Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel“ Kapitel Immissionsschutz, Umweltbericht Kapitel Schutzgut Mensch / Immissionen.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Mensch/ Immissionen	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Mittel	Mittel

### 2.2.2.3 Schutzgut Arten und Lebensräume

#### Bestand:

Im Planungsgebiet liegen derzeit noch unbebaute Landwirtschaftsflächen (intensiv genutztes Grünland) sowie die „Lukas-Kern-Straße“. Es liegen Gewerbebetriebe mit Verkehrs- und Grünflächen sowie Wohnhäuser mit Gärten sowie die Bundesstraße B 388 bzw. Passauer Straße auf den angrenzenden Flächen zum Planungsgebiet vor. Nördlich der Passauer Straße sowie des vorliegenden Vorhabens liegt das Gewerbegebiet Oberzell, etwa 40 m entfernt, südlich des Vorhabens, verläuft die Donau.

Es liegen keine Biotope innerhalb des beplanten Bereichs oder auf angrenzenden Flächen. In der weiteren Umgebung, außerhalb der Planung, liegen zahlreiche Flächen der Biotopkartierung, beispielsweise Gehölzsäume am Donauufer, Donauleiten im Naturschutzgebiet sowie vereinzelte, gemeldete Ökoflächen des Ökoflächenkatasters des Bayerischen Landesamts für Umwelt vor.

In den Unterlagen zum Bebauungsplan sind weitere Angaben zu (potenziell) vorkommenden Tier- und Pflanzenarten enthalten.

#### Bewertung / Planung:

- Bei Umsetzung der Planung kommt es zu Verlust von Lebensraum sowie zu Neuinanspruchnahme von unbebauten Flächen. Insbesondere versiegelte Flächen stehen nicht mehr als (Teil-)Habitat zur Verfügung.
- Dabei handelt es sich überwiegend um intensiv genutztes Grünland, sowie um die bestehenden Verkehrsflächen.
- Dies erfolgt im bereits als Mischgebiet festgelegten Bereich. Die vorliegende Planung sieht eine Umwandlung zum „Sondergebiet Einzelhandel“ im Planungsgebiet vor.
- Amtlich kartierte Biotope liegen außerhalb des Planungsgebiets, weiter entfernt.
- Rodungen sollen nur im erforderlichen Umfang erfolgen (siehe Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel“).
- Durch das geplante Einzelhandelsprojekt kommt es auf den Flächen und deren Umgebung zu vermehrten Störungen von Tieren durch erhöhten Lärm, Bewegung, Licht und Verkehr, jedoch im bereits vorbelasteten Raum. Vorbelastungen bestehen insbesondere durch die bestehenden Gewerbebetriebe, Gewerbegebiet und die bestehenden Verkehrsflächen, insbesondere Passauer Straße nördlich. Weitere Störungen gehen bereits vom Freizeit- und Bootsbetrieb im Westen aus.
- Durch die Nutzung als „Sondergebiet Einzelhandel“ entfallen die bisherigen Einträge durch die landwirtschaftliche Nutzung (z.B. durch Düngemittel). Es ist jedoch von Stoffeinträgen (z.B. durch erhöhtes Verkehrsaufkommen, weitere Emissionen z.B. durch die Beheizung der Gebäude) auszugehen.
- Durch Festsetzungen auf Bebauungsplanebene im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel“ werden siedlungsnah, ökologisch wertvolle Lebensräume geschaffen, z.B. durch Neupflanzung heimischer Bäume und Sträucher (siehe Bebauungsplan)
- Besonders schützenswerte Bereiche liegen außerhalb des Planungsgebiets. Durch das Vorhaben sind (Teil-)Habitate von wertgebenden, zum Teil gefährdeten Tier- und Pflanzenarten betroffen. Aussagen zum Artenschutz werden auf Bebauungsplanebene getroffen.

#### Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Arten und Lebensräume	Gering/Mittel	Mittel	Mittel	Mittel

#### 2.2.2.4 Schutzgut Boden/Geologie/Altlasten

Bestand: Die Böden werden zum Großteil, ausgenommen der Straße, noch als Landwirtschaftsfläche (Grünland) genutzt, hier ist die natürliche Ertragsfunktion und Bodenstruktur noch intakt. Gemäß der Übersichtsbodenkarte des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU) im Maßstab 1:25.000 befindet sich das Planungsgebiet auf der nachfolgend beschriebenen Legendeneinheit.



Abbildung des ÜBK25-Ausschnitts aus dem Umwelt-Atlas des Bayerischen Landesamts für Umwelt Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

Sachdaten der Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 des LfU	
Legendeneinheit (Kurzname)	Legendentext
65a	65a: Fast ausschließlich Gley-Braunerde aus Lehmsand bis Lehm (Talsediment); im Untergrund carbonathaltig

Zudem wurde geprüft ob es sich um einen Boden mit bedeutender Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte handelt: Im Umfeld bzw. Wirkraum der Planung befindet sich gemäß den digitalen Daten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, welche auf der Homepage „Bayerischer Denkmalatlas“ zur Verfügung stehen, kein Bodendenkmal. Im nahen Umfeld, nördlich des Vorhabens sowie der Passauer Straße, im Bereich des Gewerbegebiets, liegt das Bodendenkmal „D-2-7447-0007 Siedlungen der Bronze- und Latènezeit.“, etwa 20 m entfernt. Weitere Bodendenkmäler sind weiter als 500 m und mehr vom Vorhaben entfernt, siehe Kapitel Schutzgebiete bzw. Kultur- und Sachgüter.

Das Planungsgebiet liegt auf einer Fläche mit hoher Ertragsfähigkeit, Klasse 4 (Quelle: Umweltatlas des LfU, Angaben zu Bodenfunktionen, natürliche Ertragsfähigkeit).

#### Bewertung / Planung:

Das Standortpotenzial der vorliegenden Böden für die natürliche Vegetation (Arten- und Biotopschutzfunktion) entspricht einem Standort mit folgender Beschreibung: „Fast ausschließlich Gley-Braunerde aus Lehmsand bis Lehm (Talsediment); im Untergrund carbonathaltig“. Das Wasserrückhaltevermögen bei Starkniederschlägen ist hoch (Stufe 5). (Quelle: Daten zu Bodenfunktionen, UmweltAtlas des Bayer. Landesamts für Umwelt).

Durch bauliche Maßnahmen wird das Bodengefüge gestört. Diese sollen auf Ebene Bebauungsplan auf das notwendige Mindestmaß reduziert werden. Die natürliche Ertragsfunktion wird aufgrund von Versiegelung gestört. Im Rahmen von Baumaßnahmen kann es zu nachteiligen Bodenverdichtungen kommen.

Denkmalschutz: Es ist zu beachten, dass auch Objekte, die nicht verzeichnet sind, Denkmäler sein können. Jede Veränderung an oder im Nähebereich von Bau- und Bodendenkmälern bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Artikel 6 und 7 BayDSchG. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese gemäß Artikel 8 BayDSchG unverzüglich den Unteren Denkmalschutzbehörden oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Altlasten: Der Marktgemeinde sind keine Altlasten im Planungsgebiet bekannt.

Folgende Minimierungsmaßnahmen sollen auf Bebauungsplanebene (Bebauungsplanänderung „Sondergebiet Einzelhandel“) getroffen werden:

- Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzungen
- Erdmassenbewegungen für Gebäude, bauliche Anlagen und Verkehrsflächen sollen durch die Festsetzungen auf ein notwendiges Mindestmaß reduziert werden.
- Festsetzungen zum Geländeauftrag bzw. -abtrag sollen weitere Bodeneingriffe auf den Freiflächen verhindern.
- Die bevorzugte Verwendung wasserdurchlässiger Beläge soll einen Beitrag zum Erhalt der natürlichen Ertragsfunktion des Bodens leisten.

Darüber hinaus soll nach § 1a BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Der Mutterboden, welcher bei der Errichtung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Um einen fachgerechten Umgang mit dem Schutzgut Boden gewährleisten zu können ist DIN 19731, welche in Kapitel 7.2 den Ausbau, die Trennung und die Zwischenlagerung des Bodenmaterials regelt, einzuhalten.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Boden/ Geologie	Mittel	Mittel	Gering/Mittel	Mittel

### 2.2.2.5 Schutzgut Wasser

Bestand:

Es liegen keine Gewässer innerhalb des Planungsgebiets. Das Vorhaben liegt im bestehenden Siedlungsgebiet, nördlich der Donau, außerhalb des Festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Für das Planungsgebiet besteht jedoch eine vollumfängliche Betroffenheit bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem). Es können auf dem Grundstück in Teilbereichen Wassertiefen größer 0,5m – 1,0m auftreten.

In der weiteren Umgebung liegen einige Quellen und Bäche in den Wäldern vor.

Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für die Wasserversorgung sowie Trinkwasserschutzgebiete liegen im Planungsgebiet nicht vor. Gemäß den Informationen aus der Hydrogeologischen Karte 1:100.000 des Bayerischen Bodeninformationssystems reicht die Filterwirkung von hoch bis sehr hoch (Deckschicht) sowie von gering bis hoch (Untergrund Kies und Sand). Die Böden sind gering bis mäßig (Deckschicht) bzw. gering bis mittel (Untergrund) sickerfähig und tragen zur Grundwasserneubildung bei. Die Grundwasservorkommen sind von lokaler Bedeutung. Die detaillierten Angaben sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Hydrogeologische Karte M 1:100.000 des LfU		
Einheit	Gesteinsausbildung	Hydrogeologische Eigenschaften / Schutzfunktionseigenschaften
Auen- und Hochflutablagerungen	Schluff und Ton, teilweise sandig, lokal mit organischen Anteilen; Mächtigkeiten i.d.R. bis 5 m	Deckschicht aus Lockergestein mit geringer bis mäßiger Porendurchlässigkeit; hohes bis sehr hohes Filtervermögen
Quartär der Nebentäler nördlich der Donau	Kies und Sand, mit erhöhtem Schluff- und Tonanteil; Mächtigkeiten 2 bis 5 m	Poren-Grundwasserleiter mit geringen bis mittleren Durchlässigkeiten und Ergiebigkeiten; Grundwasservorkommen von lokaler Bedeutung geringes Filtervermögen, bei erhöhtem Feinkornanteil auch hohes Filtervermögen

Bewertung / Planung:

- Vorrang-/Vorbehaltsgebiete für die Wasserversorgung und Trinkwasserschutzgebiete liegen im Planungsgebiet und Umgebung nicht vor.
- Das Planungsgebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten, das Festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Donau liegt ca. 40 m entfernt, südlich des Vorhabens. Für das Planungsgebiet besteht eine vollumfängliche Betroffenheit bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem). Es können auf dem Grundstück in Teilbereichen Wassertiefen größer 0,5m – 1,0m auftreten. Im Sinne eines vorsorgenden Hochwasserschutzes soll die OK FFB mind. 0,5 m über Geländeoberkante sein.

- Es liegen jedoch Daten des Wasserwirtschaftsamts (WWA) Deggendorf zu Wassertiefen bei Extremhochwasser vor: Ermittlungsdatum 25.07.2019, Jährlichkeit HQ extrem, Überflutungstiefe größer als 0,5 - 1,0 m
- Lage des Vorhabens in wassersensiblen Bereich.
- Auf eine potenzielle Gefährdung z.B. die Möglichkeit von Sturzfluten durch Starkregenereignisse wird verwiesen (siehe auch unter Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel“ Begründung, Kapitel 1.12).
- Die Marktgemeinde Obernzell hat zur Vorsorge ein Starkregen – Frühwarnsystem (FAS), (Quelle: <https://www.obernzell.de/index.php/rathaus/starkregen-fruehalarmsystem>) sowie ein Sturzflut – Risikomanagement, (Quelle: <https://www.obernzell.de/index.php/hochwasserschutz>) eingerichtet.
- Mit Festsetzungen/Hinweisen auf Bebauungsplanebene zum Umgang mit nicht verunreinigtem Niederschlagswasser (z.B. sickerfähige Beläge), Festsetzung eines geringen Versiegelungsgrades bzw. Festsetzungen zur Minimierung der Bodeneingriffe soll die natürliche Ertragsfunktion und Sickerfähigkeit des Bodens, so weit möglich, erhalten werden. Die Grundwasserneubildung sowie Filterfunktion des Bodens werden dadurch in geringerem Ausmaß reduziert.
- Auf Bebauungsplanebene sind Festsetzungen zur getrennten Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser zu treffen.
- In den Grundwasserkörper soll nicht eingegriffen werden.
- Die Verdunstung (Evaporation) soll durch den Erhalt und Neupflanzung von Sträuchern und Bäumen verbessert werden.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Wasser	Gering/Mittel	Mittel	Gering/Mittel	Mittel

### 2.2.2.6 Schutzgut Klima/Luft

Bestand:

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Einheit „408-G – Donauengtal“. Gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Passau ist das Durchbruchstal der Donau durch seine geschützte Lage sowie aufgrund der ausgleichenden Wirkung durch die Donau gegenüber den angrenzenden Höhen klimatisch begünstigt. Die Jahresmitteltemperatur bewegt sich um 7,6 °C, wobei die hohen Temperaturmittelwerte im Frühjahr und Sommer den subkontinentalen Charakter des Donautales anzeigen. Ein Beleg für die günstigen Klimaverhältnisse sind die ehemaligen Weinbergterrassen, die an den Südhängen bei Obernzell noch zu erkennen sind. Die Niederschlagsmenge steigt von West nach Ost auf ca. 1000 mm an. (Quelle: ABSP Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Passau, Kapitel 4.5).

Das Planungsgebiet im Westen von Obernzell hat aufgrund seiner Siedlungsstruktur und Topographie derzeit eine günstige Durchlüftungssituation und liegt im Donautal. Die Fläche weist nur geringe Höhenunterschiede auf und ist relativ eben. Die Grünlandflächen leisten derzeit einen Beitrag zur Kaltluftentstehung, die Gehölze in den Randbereichen einen Beitrag zur Frischluftentstehung.

Bewertung / Planung:

- Es ist von erhöhten Emissionsbelastungen und Staubentwicklung baubedingter Art, durch Baustellenfahrzeuge während Bauphasen auszugehen.
- Durch das Vorhaben ist von einer Erhöhung von Emissionen, u.a. Luftschadstoffe, durch das Verkehrsaufkommen (Kundschaft, Angestellte, Liefer- und Entsorgungsverkehr) und Beheizung der geplanten Gebäude auszugehen.
- Zur Vermeidung höherer Hitze- und Staubentwicklung sollen Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern erfolgen.
- Zum Erhalt des Mikroklimas sollen bei nachfolgenden Planungen die Gebäudestellung und Pflanzungen beitragen. Luftaustauschbahnen (Nordsüd- und Westostdurchlässigkeit) innerhalb des Planungsgebietes (Luftfeuchtigkeit, Staub, Temperatur) sollen erhalten bleiben.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Klima/Luft	Gering/Mittel	Mittel	Gering/Mittel	Mittel

2.2.2.7 Schutzgut Landschaft /Landschaftsbild

Bestand:

Das Planungsgebiet nimmt aufgrund seiner innerörtlichen Lage, Topographie und umgebender Bebauung (Gewerbebetriebe, Gewerbegebiet) in Donau-Nähe eine geringe Funktion für das Landschaftsbild ein. Derzeit wird der Bereich noch als landwirtschaftliche Grünlandfläche genutzt. Gehölzbestand liegt nur im Randbereich, ansonsten überwiegend außerhalb des Planungsgebiets, in bestehenden Gärten bzw. Grünflächen sowie am weiter südlich gelegenen Donauufer vor. Nördlich, westlich und östlich des Geltungsbereichs liegen bereits bestehende Gewerbebetriebe bzw. Gewerbegebietsflächen sowie bestehende Straßen. Das Landschaftsbild in der Umgebung ist sowohl durch anthropogene Elemente, insbesondere durch das baulich und technisch überprägte Gewerbegebiet, Gewerbebetriebe, Verkehrsflächen sowie das Sport- und Freizeitgelände (westlich des Vorhabens), als auch durch die naturnahen Elemente des Donautals und der Donauleiten, geprägt.

Bewertung / Planung:

- Durch die Planung geht unbebaute Landschaft verloren und es findet ein Eingriff in das Landschaftsbild statt, der durch die Grünordnung und Gebäudetypologie / -stellung minimiert und ausgeglichen werden muss. Die erforderlichen Maßnahmen werden im Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel“ festgelegt (derzeit Aufstellung im Parallelverfahren).
- Das Vorhaben erfolgt im bereits vorbelasteten, anthropogen und technisch überprägten Raum im Westen von Oberzell, angrenzend an Passauer Straße und „Gewerbegebiet Oberzell“ sowie an bestehende Gewerbebetriebe. Die technische Überprägung wird durch das Vorhaben weiter erhöht.
- Mit Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude auf Bebauungsplanebene sollen Eingriffe in die Topographie minimiert werden. Das Landschaftsrelief soll weitgehend erhalten bleiben.

- Die Planungen sollen durch kompakte Bauweise und günstige Erschließung einen unnötigen Flächenverbrauch an anderer Stelle verhindern und dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, Rechnung tragen.
- Durch das Vorhaben werden Rodungen erforderlich. Neupflanzungen von heimischen Bäumen und Sträuchern auf den Flächen sollen die Einbindung des Planungsgebiets in die Landschaft sichern.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Landschaftsbild	Gering	Mittel	Gering/Mittel	Mittel

#### 2.2.2.8 Schutzgut Schutzgebiete bzw. Kultur und Sachgüter

Bestand:

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten siehe auch unter Kapitel 2.1.1.4.

Es liegen keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Wasser, Bodenschätze und Landschaft, keine Regionalen Grünzüge sowie kein Trenngrün innerhalb des Planungsgebiets vor.

Amtlich kartierte Biotope liegen nicht vor, siehe auch Kapitel Schutzgut Arten und Lebensräume.

Gemäß den Angaben des Bayerischen Denkmal-Atlas liegen keine bekannten Bau- oder Bodendenkmäler innerhalb des Planungsgebiets. Es bestehen eingeschränkte Sichtbeziehungen zur denkmalgeschützten ehemaligen Pfarrkirche, jetzt Friedhofskirche „St. Margarete“, etwa 880 m nordöstlich des Vorhabens und Katholischen Pfarrkirche „Mariä Himmelfahrt“, etwa 820 m östlich des Vorhabens. Es liegen zahlreiche weitere Baudenkmäler im Umkreis von ca. 1,2 km um die Planung vor. Diese liegen in großer Anzahl im Bereich des Ensembles „E-2-75-137-1 - Ortskern Oberzell“, des Baudenkmals „D-2-75-137-17 Gartenanlage der Saxinger-Villa“ und im Umfeld der Bodendenkmäler „D-2-7447-0008 Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile im Bereich der historischen Marktsiedlung von Oberzell.“ sowie „D-2-7447-0046 Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der ehem. Pfarr- und heutigen Kath. Friedhofskirche St. Margaretha von Oberzell und ihrer Vorgängerbauten mit frühneuzeitlichem Pfarrhof.“ vor. Aufgrund der großen Anzahl werden die Baudenkmäler in diesen Bereichen, bzw. mehr als 500 m entfernt, nicht einzeln aufgeführt. Unter den Baudenkmälern sind beispielsweise Handwerks- und Wohnhäuser, Gasthäuser, Scheunen, ehemaliger Pfarrhof sowie das „Ehemalige fürstbischöfliche Pflegeschloss“.

Als nahegelegene Baudenkmäler, im Umkreis von ca. 500 m, außerhalb der zuvor genannten Bereiche, sind folgende zu nennen: „D-2-75-137-102 – Ehemaliger Bahnhof“, „D-2-75-137-72 Kreuzsäulenkapelle“ und „D-2-75-137-135 Wegkreuz“. Ebenfalls im nahen Umfeld, nördlich des Vorhabens sowie der Passauer Straße, im Bereich des Gewerbegebiets liegt das Bodendenkmal „D-2-7447-0007 Siedlungen der Bronze- und Latènezeit.“ etwa 20 m entfernt.

Bewertung / Planung:

- Es ist zu beachten, dass auch Objekte, die nicht verzeichnet sind, Denkmäler sein können. Jede Veränderung an oder im Nähebereich von Bau- und Bodendenkmälern bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Artikel 6 und 7 BayDSchG. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese gemäß Artikel 8 BayDSchG unverzüglich den Unteren Denkmalschutzbehörden oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
- Sichtbeziehungen zu Baudenkmalern: Die baulichen Anlagen (Gebäude und Verkehrsflächen) werden durch Neupflanzungen in das Landschafts- bzw. Ortsbild eingebunden. Hier sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich, siehe auch Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel“ Begründung und Umweltbericht.
- Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Schutzgebiete/ Kultur- und Sachgüter	Gering	Gering/Mittel	Gering	Gering

### 2.2.2.9 Wechselwirkungen

Durch die Planung erfolgen Eingriffe in den Naturhaushalt (Arten und Lebensräume, Boden, Wasser) und in das Landschaftsbild. Auswirkungen auf Boden und Wasser z.B. durch Versiegelung und Überbauung betreffen i.d.R. auch die vorhandenen Arten mit den entsprechenden Lebensräumen. Eine Zunahme von Verkehr und Lärmbelastungen betreffen den Menschen ebenso wie lärm-, immissions- oder störungsempfindliche Arten. Eine Aufgabe landwirtschaftlicher Nutzung kann je nach erfolgter Bewirtschaftungsweise eine Abnahme von Stoffeinträgen (z.B. verursacht durch Düngemittel) in Boden und Wasser bewirken, was gleichzeitig einen positiven Effekt auf zuvor betroffene Gewässer bzw. Grundwasser (Schutzgut Wasser, Schutzgut Arten und Lebensräume) durch eine Minderung der stofflichen Belastung bewirkt. Gleichzeitig gehen landwirtschaftliche Nutzflächen sowie unbebaute Flächen verloren.

Als Wechselwirkungen sind auch die vorzunehmenden Maßnahmen der Grünordnung zu nennen. Nur bei fachgerechter Anlage und Pflege der Eingrünungs- und Kompensationsmaßnahmen ist die Einbindung des „Sondergebiets Einzelhandel“ in die Landschaft bzw. das Ortsbild und der naturschutzrechtlich geforderte Ausgleich gegeben.

Weitere Wechselwirkungen im Sinne von Beeinträchtigungen, die nicht bereits in Bezug auf die Schutzgüter beschrieben wurden, sind voraussichtlich nicht zu erwarten. Die Festlegung von konkreten Gestaltungs-, Schutz-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel“ im Parallelverfahren.

### 2.2.3 Umweltauswirkungen der Planung auf sonstige Umweltbelange gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB

Im Folgenden wird auf die Umweltauswirkungen des Vorhabens auf sonstige Umweltbelange gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB eingegangen. Zur Vermeidung von Überschneidungen und Wiederholungen wird auf die bereits betrachteten Schutzgüter bzw. Inhalte an dieser Stelle nicht erneut eingegangen, es werden nur noch nicht in der vorliegenden Unterlage enthaltene Punkte aufgeführt.

Die sonstigen zu berücksichtigenden Belange des §1 Abs. 6 BauGB werden unter Kap. 1.7 behandelt. Auch hier wird teilweise zur Vermeidung von inhaltlichen Überschneidungen und im Interesse eines „schlanken“ Umweltberichts mit Verweisen gearbeitet.

Noch nicht an anderer Stelle der vorliegenden Unterlage bearbeitete sonstige Umweltauswirkungen der Planung auf Umweltbelange gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB:

- Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern  
→ wird auf Bebauungsplanebene (Plan bzw. Textteil) behandelt
- Nutzung von erneuerbaren Energien/sparsame und effiziente Nutzung von Energien  
→ wird auf Bebauungsplanebene (Plan bzw. Textteil) behandelt
- Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete  
→ nicht relevant da keine Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten, daher keine negativen Auswirkungen möglich
- Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen  
Die zugelassene Nutzung im Planungsgebiet (Sondergebiet Einzelhandel) lässt keine besonderen Risiken oder Gefahrenpotenziale erwarten.

Die Lage des beplanten Bereichs im Donautal, in einem wassersensiblen Bereich ist im Zuge der Planung zu berücksichtigen. Das Planungsgebiet liegt außerhalb des Festgesetzten Überschwemmungsgebiets, dies trägt zur Minimierung potenzieller Unfallgefahren oder Katastrophen bei. Ein erhöhtes Risiko für beispielsweise die Verschmutzung des Grundwassers oder Überflutung des Bereichs ist durch vorgesehene Maßnahmen nicht zu erwarten. Es liegen jedoch Daten zu Extremhochwasser (HQextrem) des Wasserwirtschaftsamts Deggendorf vor (siehe auch Kapitel Schutzgut Wasser).

Auf potenzielle Gefahren durch Unwetter beispielsweise bei Starkregenereignissen, Sturm etc. und die Möglichkeit für Bauherren/Investoren eine Elementarschadensversicherung abzuschließen wird an dieser Stelle verwiesen (siehe auch Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel“). Die Marktgemeinde hat als Vorsorgeinstrumente ein „Starkregen – Frühwarnsystem (FAS)“ und „Sturzflut – Risikomanagement“ eingerichtet.

#### 2.2.4 Umweltauswirkungen nach Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 BauGB (Kumulierung)

Nach Prüfung der Umweltauswirkungen auf die Umweltbelange und Schutzgüter gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und §2 Abs. 1 UVPG verbleibt die Prüfung der Planung hinsichtlich der 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 (vgl. Anlage 1 Abs. 2b. lit. ff) BauGB).

Derzeit sind der Marktgemeinde Oberzell keine Vorhaben in benachbarten Plangebieten bekannt, welche eine Kumulierung solcher Auswirkungen verursachen könnten.

## **2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung**

### 2.3.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) sowie deren Bewertung.

Kurzfristig wäre keine Änderung gegenüber dem jetzigen Zustand zu erwarten, d.h. die Flächen werden weiter genutzt wie bisher. Die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild würden in diesem Gebiet unterbleiben. Der Bedarf an Flächen für ein „Sondergebiet Einzelhandel“, müsste an anderer Stelle gedeckt werden.

### 2.3.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird die Fläche entsprechend der auf Bebauungsplanebene getroffenen Festsetzungen genutzt. Eine ökologische Verbesserung wird sich erst nach Entwicklung der festgesetzten Pflanzungen und Entwicklung der Ausgleichsfläche einstellen. Nicht vermeidbare Auswirkungen werden durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

## **2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich**

### 2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden in der vorliegenden Unterlage im Kapitel 2.2 Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung beschrieben. In den nachfolgenden Planungen bzw. im Umweltbericht Kapitel 1.4.1 Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel“ sollen diese weiter konkretisiert werden.

### 2.4.2 Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Durch die vorliegende Planung kommt es zum Verlust von unbebauter Landschaft. Die hierfür erforderlichen Erdbewegungen und Eingriffe in das Bodengefüge müssen an anderer Stelle ausgeglichen werden.

Durch die Anlage von Ausgleichsflächen sollen die unvermeidbaren Auswirkungen wie z.B. Versiegelung und die weiteren Beeinträchtigungen der Schutzgüter zusätzlich verringert werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel“ festgelegt und sollen neuen Lebensraum für die vorkommenden Tier- und Pflanzenarten schaffen und gleichzeitig die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Landschaftsbild, Kultur und Sachgüter minimieren.

### 2.4.3 Eingriffsregelung

Durch den Bebauungsplan ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft, gemäß § 1a BauGB und § 15 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde nach den Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen überprüft und durchgeführt. Durch den Eingriff entsteht ein Ausgleichsbedarf, welcher auf Ebene des Bebauungsplanes innerhalb des Vorhabensstandorts minimiert und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs, auf Flächen des Ökokontos, geleistet wird.

Die Eingriffsermittlung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel“, der im Parallelverfahren aufgestellt wird. Hierzu werden die konkreten Eingriffe herangezogen und im Umweltbericht bilanziert.

#### 2.4.3.1 Art des Eingriffs und Faktorenwahl

Die Bewertung erfolgt nach dem Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft Ausgabe 12/2021. Die gesamte Fläche wird für das Schutzgut Arten und Lebensräume als Fläche mit geringer Bedeutung (Grünland intensiv genutzt) eingewertet. Die Qualität der anderen Schutzgüter rechtfertigen keine Höherbewertung.

Eine detaillierte Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, siehe Umweltbericht Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel“.

#### 2.4.3.2 Ausgleichsfläche

Beim Planungsgebiet handelt es sich überwiegend um Grünlandfläche (intensiv genutzt) sowie um Verkehrsflächen. Im Rahmen der vorliegenden Planung sind nur Flächen mit neuen Eingriffen zu bilanzieren. Die Kompensationsfaktoren sind entsprechend dem Leitfaden auf Bebauungsplanebene anzuwenden. Die Planung des erforderlichen Ausgleichs erfolgt ebenfalls auf Bebauungsplanebene (Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel“).

#### 2.4.3.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Siehe Umweltbericht Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel“.

## 2.5 Standortwahl, Planungsalternativen, Abwägung – Monitoring

### 2.5.1 Standortwahl

Die Marktgemeinde Oberzell hat im Vorfeld der Planung Standorte bzw. Varianten für das geplante Einzelhandelsprojekt eruiert. Das Planungsgebiet ist im bestehenden Flächennutzungsplan bereits als

„Mischgebiet“ ausgewiesen. Die vorliegende Planung erfordert die Umwandlung in ein „Sondergebiet Einzelhandel“.

Die Gemeinde erachtet den Standort des geplanten Sondergebietes für die Umwelt als den verträglichsten Standort (ungeachtet der sonstigen technischen Anforderungen).

Für die Wahl des Standortes spricht außerdem:

- Verfügbarkeit der Fläche
- Technische Eignung auf Grund von Hangneigung und Exposition
- Anschluss an bestehendes Misch- und Gewerbegebiet sowie Allgemeines Wohngebiet
- Anschluss an bestehende Erschließungsstraßen, gute Verkehrsanbindung (Passauer Straße)
- Fehlen von naturschutzfachlich bedeutsamen Vegetations-/Lebensraumstrukturen
- Lage außerhalb von sensiblen Bereichen wie festgesetzten Überschwemmungsgebieten, Schutzgebieten oder Vorrang-/Vorbehaltsgebieten (Anmerkung: jedoch Lage in wassersensiblen Bereich des Donautals)

Eine weitere Abwägung wird in Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel“ dargelegt.

#### 2.5.2 Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung

Durch die Prüfung oben genannter Kriterien wurden besonders sensible Bereiche (ungeeignete Flächen) als Standort für das geplante „Sondergebiet Einzelhandel“ von vorne herein ausgeschlossen und geeignete Flächen, entsprechend der gesetzlichen Anforderungen und Entwicklungsprogramme eruiert. Die Fortschreibung des Umweltberichtes erfolgt im Rahmen des weiteren Verfahrens.

#### 2.5.3 Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring

Nach § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden die Gemeinden zu unterrichten, sofern und soweit nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Eine Planung der Überwachung orientiert sich an den jeweils betroffenen Schutzgütern und Wirkfaktoren. Die getroffenen Festsetzungen lassen nach derzeitigem Planungsstand keine erheblichen Umweltauswirkungen (wie Lärm, Artenschutz) erwarten.

Ein Immissionsgutachten wurde erstellt und dessen Ergebnisse in die Planung eingearbeitet. Bei jeder baulichen Maßnahme soll die Einhaltung und Wirksamkeit der Festsetzungen und Maßnahmen der Grünordnung von der Marktgemeinde Obernzell und / oder dem Planfertiger überprüft werden.

## 2.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die vorliegende Planung sieht die 15. Änderung des Flächennutzungsplans vor, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen EDEKA-Markt in Obernzell, zu schaffen. Die vorliegende Änderung sieht die Umwandlung des derzeit vorliegenden Mischgebiets zu einem „Sondergebiet Einzelhandel“ vor. Mit dem Vorhaben trägt die Gemeinde den Wünschen der Bürger nach einem zweiten Supermarkt in Obernzell und den Anfragen des Antragstellers Rechnung. Innerhalb des Planungsgebiets liegt derzeit überwiegend landwirtschaftlich intensiv genutztes Grünland vor.

In der vorliegenden Unterlage werden bereits Aussagen zu Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie zur Grünordnung getroffen, die auf Bebauungsplanebene noch konkretisiert werden sollen. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel“ erfolgt im Parallelverfahren.

Es sollen neue Lebensräume geschaffen, schädigende Auswirkungen für Flora und Fauna minimiert und das Planungsgebiet durch festgesetzte Pflanzungen in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden werden. Die nicht vermeidbaren Auswirkungen sollen ausgeglichen werden. Nach derzeitigem Planungsstand werden die vom Vorhaben betroffenen Schutzgüter nicht erheblich beeinträchtigt.

Schutzgut Mensch/Lärm: Ein Lärmschutzgutachten wurde erstellt.

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Fläche	Gering	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel
Mensch / Immissionen	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Mittel	Mittel
Arten und Lebensräume	Gering/Mittel	Mittel	Mittel	Mittel
Boden / Geologie	Mittel	Mittel	Gering/Mittel	Mittel
Wasser	Gering/Mittel	Mittel	Gering/Mittel	Mittel
Klima/Luft	Gering/Mittel	Mittel	Gering/Mittel	Mittel
Landschaftsbild	Gering	Mittel	Gering/Mittel	Mittel
Schutzgebiete/ Kultur- / Sachgüter	Gering	Gering/Mittel	Gering	Gering



.....  
Erster Bürgermeister  
Ludwig Prügl

.....  
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner  
Florian Breinl Dipl.-Ing.