

TEIL E. BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

"SONDERGEBIET EINZELHANDEL"

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

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

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

1.	Begründung	3
1.1	Anlass, Grundsatzziele und Zweck der Planung	3
1.2	Auswahl des Planungsgebietes	4
1.3	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen	4
1.3.1	Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung	4
1.3.1.1	Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP)	4
1.3.1.2	Aussagen des Regionalplans	5
1.3.1.3	Weitere Fachplanungen	9
1.3.1.4	Verfahrensart	10
1.3.2	Örtliche Rahmenbedingungen	10
1.3.2.1	Flächennutzungsplan/Landschaftsplan	10
1.3.2.2	Umweltverträglichkeitsprüfung	11
1.3.2.3	Gutachten und Untersuchungen	11
1.4	Angaben zum Planungsgebiet	11
1.4.1	Beschreibung	11
1.4.2	Räumliche Lage und Begrenzung	12
1.4.3	Verkehrsanbindung	12
1.4.4	Infrastruktur	13
1.5	Städtebauliches Konzept	13
1.5.1	Erschließung/Verkehrsanbindung	13
1.5.2	Versorgung/Entsorgung	13
1.5.2.1	Wasserversorgung	13
1.5.2.2	Schmutzwasser/Abwasserbeseitigung	13
1.5.2.3	Niederschlagswasser	13
1.5.2.4	Löschwasser	14
1.5.2.5	Stromversorgung	14
1.5.2.6	Abfallbeseitigung	14
1.5.2.7	Fernmeldewesen	14
1.5.2.8	Spartengespräche	14
1.6	Städtebauliche Begründung/Entwurf	15
1.6.1	Art der baulichen Nutzung	15
1.6.2	Maß der baulichen Nutzung	15
1.6.3	Bauweise und überbaubare Grundfläche	16
1.6.4	Bauliche Gestalt	16
1.6.5	Abstandsflächen	18
1.6.6	Verkehrsflächen	18
1.6.7	Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen	19
1.6.8	Flächen und Anzahl der Stellplätze	19
1.6.9	Grünordnung	19
1.7	Zu berücksichtigende Belange gemäß § 1 Absatz 6 BauGB	20
1.8	Naturschutz und Landschaftspflege / Umweltprüfung	23
1.9	Immissionsschutz	23
1.10	Denkmalschutz	24
1.11	Artenschutz	25
1.12	Schutz vor Sturzfluten durch Starkregenereignisse	26
1.13	Flächenbilanz	27

1. Begründung

1.1 Anlass, Grundsatzziele und Zweck der Planung

Der Marktgemeinde Oberzell liegt ein Bauwunsch für die Errichtung eines EDEKA-Markts vor. Der Antragsteller beabsichtigt einen Supermarkt im Umgriff der Flurnummern 820, 820/10 Teil, 820/11 Teil, 820/13 Teil und 820/14, Gemarkung Oberzell, zu errichten. Die Gemeinde begrüßt das Vorhaben, da sich viele Bürger einen zweiten Supermarkt im Ort wünschen. Der Bereich ist derzeit im Flächennutzungsplan als Mischgebiet (MI) dargestellt, daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplans mit Ausweisung des Bereichs als „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ erforderlich.

Der Marktgemeinderat Oberzell hat in der Sitzung vom 25.07.2024 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel“ beschlossen. Ziel und Zweck des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Errichtung eines EDEKA-Markts im Westen von Oberzell, um der bestehenden Anfrage des Antragstellers sowie den Wünschen vieler Bürger der Marktgemeinde Rechnung zu tragen. Die beplanten Flächen liegen im westlichen Teil von Oberzell, nördlich der Donau und südlich des „Gewerbegebiets Oberzell“ sowie der Bundesstraße B388 (Passauer Straße). Von der Planung sind zum Teil bereits bebaute Flächen (Lukas-Kern-Straße), zum überwiegenden Teil derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen betroffen.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben sind im Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Oberzell derzeit nicht gegeben. Die daher erforderliche 15. Flächennutzungsplanänderung zum Vorhaben erfolgt im Parallelverfahren. Für den vorliegenden Bebauungsplan ist zudem eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes ermittelt, bewertet und in einem Umweltbericht dargelegt werden.

Durch den Bebauungsplan soll innerhalb des Geltungsbereiches eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung gewährleistet werden. Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Marktgemeinde Oberzell nicht entgegen.

1.2 Auswahl des Planungsgebietes

Der vorliegende Planungsbereich wurde im Wesentlichen aus den folgenden Gründen gewählt:

- Es handelt sich um noch unbebaute Flächen im Innenbereich von Obernzell, die derzeit als Mischgebiet, südlich des bestehenden Gewerbegebiets, ausgewiesen sind.
- An diesem Standort stehen der Marktgemeinde Obernzell bzw. dem Vorhabenträger 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, es sind Lärmschutzmaßnahmen wie die festgesetzten Maßnahmen umzusetzen. 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.

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 Obernzell. Karten und Texte können unter <https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/> eingesehen werden.

Fazit:

Im Planungsgebiet liegen keine einschränkende 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.

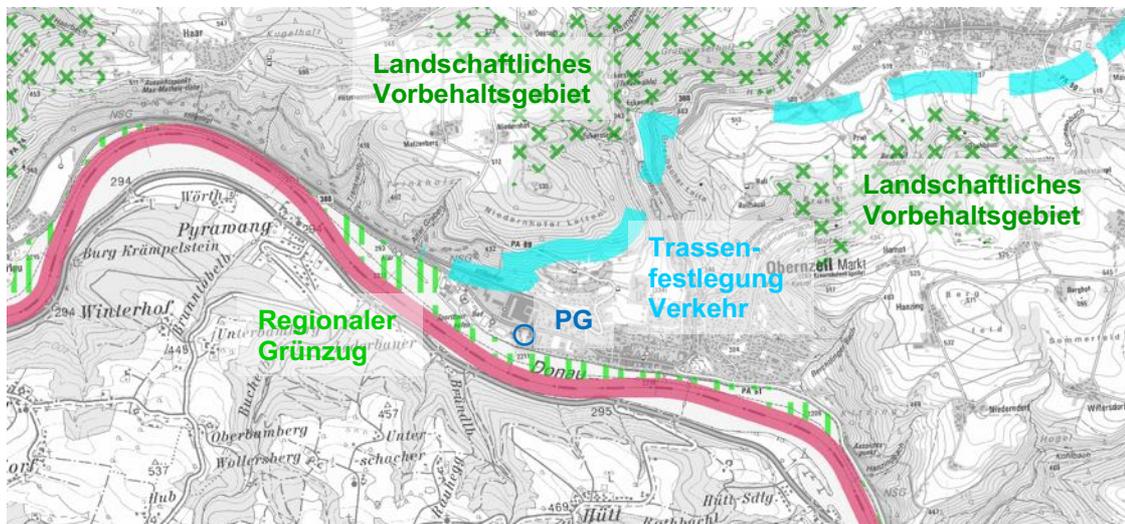
(G) Eine möglichst naturnahe Gestaltung der Fließgewässer und deren Ufer in der Region ist anzustreben, um Abflussverschärfungen insbesondere bei Hochwasser entgegenzuwirken.

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 Auedynamik 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 Erhalt 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

Der Geltungsbereich des Planungsgebiets ist im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt. Für das Vorhaben erfolgt eine Umwandlung zu einem Sondergebiet (Einzelhandel) nach § 11 BauNVO. Die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist daher nur mit dessen Änderung möglich. Die 15. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 30 Abs. 2 BauGB) im Regelverfahren aufgestellt.

1.3.2 Örtliche Rahmenbedingungen

1.3.2.1 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan



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 planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorliegende Planung liegen derzeit nicht vor. Der Flächennutzungsplan wird mit Deckblatt Nr. 15 im Parallelverfahren geändert.

1.3.2.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Durchführung einer UVP ist für die vorliegende Erweiterung 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 in der Unterlage Umweltbericht Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel“.

1.3.2.3 Gutachten und Untersuchungen

Es wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, um die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zum Immissionsschutz zu prüfen und erforderliche Maßnahmen abzuleiten. Es liegt außerdem ein Geotechnischer Bericht (IMH) vor.

1.4 Angaben zum Planungsgebiet

1.4.1 Beschreibung

Das Planungsgebiet liegt im Westen von Oberzell, Gemarkung Oberzell. Die geplante Änderung erfolgt im derzeit als Mischgebiet ausgewiesenen Bereich, südlich der Passauer Straße (Bundesstraße B 388) und des „Gewerbegebiets Oberzell“. 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) Oberzell.

Oberzell 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.

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.

1.4.2 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.

1.4.3 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.

1.4.4 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 Donaufsteigs (Wanderweg Donaufsteig, insgesamt 450 km von Passau über Linz bis Grein), vorweisen.

1.5 Städtebauliches Konzept

1.5.1 Erschließung/Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung des geplanten „Sondergebietes Einzelhandel“ erfolgt über die bestehende Passauer Straße (B 388). Die Zufahrten zu den bestehenden Grundstücken mit Wohnnutzung erfolgen durch die geplanten Fahrbahnen auf den privaten Verkehrsflächen des Supermarktgeländes, die „Lukas-Kern-Straße“ wird durch das Vorhaben überplant.

1.5.2 Versorgung/Entsorgung

1.5.2.1 Wasserversorgung

Das Baugebiet wird an die bestehende Trinkwasserversorgung angeschlossen.

1.5.2.2 Schmutzwasser/Abwasserbeseitigung

Das Schmutz- und Abwasser wird über ein Trennsystem entsorgt. Das anfallende Schmutzwasser ist in den bestehenden Schmutzwasserkanal DN 200 über einen Hausanschluss einzuleiten. Der Schmutzwasserkanal führt bis zur Pumpstation PU 4, welche das Abwasser zur Kläranlage weiterleitet.

1.5.2.3 Niederschlagswasser

Das Planungsgebiet liegt im Einzugsgebiet der wasserrechtlich behandelten Einleitungsstelle E2 – Treidelweg in die Donau, das im Planungsgebiet anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser kann (nach Ergebnissen der erfolgten Regenwasserberechnung) ebenfalls eingeleitet werden.

1.5.2.4 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung (Grundschutz) wird über das Trinkwassernetz der Gemeinde sowie der Donau sichergestellt.

1.5.2.5 Stromversorgung

Die Belieferung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem Netz des Elektroversorgungsunternehmens Oberzell – EVU-. Für sämtliche Neubauten wird die Zuleitung mittels Erdkabel ausgeführt. Zur Schaffung von Schaltmöglichkeiten im künftigen Niederspannungs-Kabelnetz kann der Einbau von Kabelverteilerschränken notwendig werden. Damit eine Beeinträchtigung der privaten Verkehrsfläche unterbleibt, sollen die Schränke unter Berücksichtigung von Sichtdreiecken so montiert werden, dass die jeweilige Schrankvorderseite mit den Grundstücksgrenzen bzw. Zaunflucht übereinstimmt und die Anlage ggf. auch in betroffene Privatgrundstücke hineinragen. Die genaue Lage dieser Anlagen ergibt sich erst im Rahmen der Netzwerkprojektierung.

Der Einsatz erneuerbarer Energien sowie nachhaltige Energiegewinnung erfolgt durch die geplante Photovoltaikanlage und Warmwasserkollektoren (siehe Bebauungsplan Planteil, Hinweise).

1.5.2.6 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung erfolgt in Oberzell über den öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger ZAW Donau-Wald GmbH.

1.5.2.7 Fernmeldewesen

Alle Kabelleitungen sind mit ausreichenden Dienstbarkeiten zu sichern. Die Verlegung kann oberirdisch und unterirdisch erfolgen. Eine rechtzeitige Koordinierung erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen.

1.5.2.8 Spartengespräche

Es wird angeregt vor Baubeginn ein Spartengespräch mit den unterschiedlichen Versorgungsträgern durchzuführen (Bayernwerke, Deutsche Telekom, usw.).

1.5.2.9 Dienstbarkeiten

Für die Hinterliegergrundstücke (südlich des Vorhabens) liegen teilweise Geh-/Fahr- und Leitungsrechte innerhalb des Vorhabenbereiches vor.

1.6 Städtebauliche Begründung / Entwurf

Der städtebauliche Entwurf geht von der Errichtung eines EDEKA-Markts mit erforderlichen Verkehrsflächen aus. Das Planungsgebiet liegt im westlichen Teil von Obernzell, südlich des „Gewerbegebiets Obernzell“, direkt an der Passauer Straße, im bestehenden Mischgebiet, nördlich von der Donau, etwa 40 m davon entfernt. Die Marktgemeinde Obernzell trägt mit der vorliegenden Planung dem Baugesuch des Antragstellers Rechnung und kommt damit auch den Wünschen vieler Bürger nach einem zweiten Supermarkt im Ort nach.

Das Planungsgebiet liegt im sogenannten „Schinkinger Areal“, auf den Flurnummern 820, 820/10 Teil, 820/11 Teil, 820/13 Teil und 820/14, Gemarkung Obernzell. Der geplante Supermarkt liegt direkt an der Passauer Straße und ist damit verkehrlich gut angebunden. Derzeit wird der Bereich als landwirtschaftliches Grünland genutzt.

Der Höhenunterschied im Planungsgebiet beträgt etwa 1,3 m.

Der städtebauliche Entwurf sieht das Einzelhandelsprojekt auf einer Innenbereichsfläche mit einer Gesamtfläche von 0,54 ha vor.

Zur Einbindung des geplanten Supermarkts in das Ortsbild und die Umgebung sind Neupflanzungen vorgesehen.

Die Anordnung der Gebäude ergibt sich aus betrieblichen Erfordernissen (Abläufen) und der gewählten Erschließungsform. Um die gewünschte Maßstäblichkeit und das Erscheinungsbild in Obernzell weiter zu konkretisieren, wurden differenzierte Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude und städtebaulichen Gestalt getroffen.

Durch die bereits bestehende Erschließung sowie die Anbindung an die Passauer Straße ist kein zusätzlicher Flächenverbrauch erforderlich, dies trägt dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung.

1.6.1 Art der baulichen Nutzung

Die beplanten Flächen werden als „Sondergebiet Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, dass dieser Bereich grundsätzlich der geplanten Nutzung, dem Einzelhandel, vorbehalten bleibt.

Durch den Abstand des geplanten Sondergebiets zu gemischten Nutzungen bzw. Wohnnutzungen wird dem Trennungsgrundsatz entsprochen.

1.6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundflächenzahl (hier max. 0,40) als Maximalmaß definiert. Die maximal zulässige Grundflächenzahl darf durch Anlagen des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (Stellplätze und Zufahrten) und Nebenanlagen i.S. des § 14 (Wege, Sitzplätze, etc.) bis zu

einer maximalen Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden wobei einschränkend hierzu Nebengebäude i.S. einer Nebenanlage auf max. 70qm begrenzt werden. **Wasserdurchlässige Beläge können bei der Ermittlung der GRZ mit nur 50% in Ansatz gebracht werden.**

Für die Gebäude wird zusätzlich die maximal zulässige Außenwandhöhe festgesetzt. Die Außenwandhöhe wird vom festgesetzten Höhenknotenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der traufseitigen Außenwand mit der Dachhautoberkante gemessen, bei Flachdächern ist dies die Oberkante der Attika und definiert sich durch die im Plan festgesetzten Werte in Meter. Die tatsächlichen Wandhöhen können aufgrund der vorhandenen Topographie und durch die zulässigen Geländeänderung geringfügig höher sein.

Darüber hinaus sind auf 5% der darunterliegenden Geschossfläche technische Einrichtungen (wie z.B. Lüftungstechnische Anlagen) bis zu einer maximalen Höhe von 3,0m zulässig, wenn sie um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand abgerückt werden.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis maximal 1,0 m zulässig. Für Entwässerungsanlagen (Becken) sind Geländeänderungen bis 2,5m zulässig. Ein direktes Aneinandergrenzen von Abgrabung und Aufschüttung ist unzulässig. Der natürliche Geländeverlauf ist an den Grundstücksgrenzen zu erhalten, ausgenommen hiervon ist der Bereich zur öffentlichen Straße. Stützmauern sind bis zu einer max. Höhe von 1,0m zulässig. Ein Freilegen der Untergeschosse ist unzulässig.

1.6.3 Bauweise und überbaubare Grundfläche

Die Festlegung von Baugrenzen für die vorgesehenen Hauptanlagen sowie für Nebenanlagen und Stellplätze definiert das Maß baulicher Nutzung noch weiter und konkretisiert die Lage der geplanten baulichen Anlagen des Einkaufsmarkts. Die Baugrenzen sind verbindlich festgelegt. Nebenanlagen und Stellplätze sind in den dafür vorgesehenen Baugrenzen und innerhalb der Baugrenzen für Hauptgebäude zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO (ausgenommen unterirdische Leitungen für Kanal, Entwässerung, etc.), Stellplätze private Verkehrsflächen und Entwässerungseinrichtungen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen jedoch nicht in festgesetzten Grünflächen oder Flächen mit Pflanzbindungen zulässig.

Kellerabgänge, Außentreppen und Eingangsüberdachungen sind bis zu einer Tiefe von 2,0m auch außerhalb der Baufenster zulässig, wenn deren Fläche insgesamt je Bauparzelle nicht mehr als 40qm beträgt.

1.6.4 Bauliche Gestalt

Grundsätzlich sollen nur ortsbildverträgliche Gebäude entstehen, welche über einen rechteckigen Grundriss zu entwickeln sind.

Entsprechend dem Anlagentypus und gewünschtem Ortsbild sind Flachdächer oder flachgeneigte Pultdächer zulässig. Die maximalen Dachneigungen sind dabei bei Flachdächern 8°, Pultdächern 10°. Kupfer, zink- oder bleigedachte Dachflächen sind zum Schutze des Grundwassers bzw. möglichen Verunreinigung von Niederschlagswassers nur bis maximal 50 qm zulässig.

Die Fassaden sind nur aus Putz, Holz, Glas (bzw. transluzente Materialien), Metall, Faserzement- und HPL-Platten zulässig. Kombinationen der Materialien sind zulässig.

Es ist die Errichtung von Photovoltaikanlagen und von Warmwasserkollektoren zur Nutzung solarer Energie vorgesehen (siehe Bebauungsplan Planteil, Hinweise).

Werbeanlagen: Es sind generell nur dem Betrieb dienende Werbeanlagen zulässig und begrenzt auf bestimmte Größen um das städtebauliche Erscheinungsbild nicht zu sehr zu beeinträchtigen.

Werbeanlagen an Fassaden- und Attikaflächen sind jeweils bis zu einer Größe von maximal 10,0 qm zulässig, insgesamt max. 2 Stück je Baugrundstück, **diese dürfen Attika- bzw. Dachflächen um max. 2,5m überschreiten**. Freistehende Werbeanlagen (Werbepylon) sind bis maximal 7,0 m Höhe und 3,0 m Breite zulässig. Je Bauparzelle sind nur maximal 2 Werbepylone zulässig.

Je Bauparzelle sind maximal 2 Zufahrtspylone, bis zu einer Breite von 2,0m und einer Höhe von max. 1,8 m gemessen ab OK Verkehrsfläche zulässig.

Je Bauparzelle sind maximal 3 Fahnenmasten, bis zu einer Breite von 2,0m und einer Höhe von max. 7,0 m gemessen ab OK Verkehrsfläche zulässig.

Werbeanlagen in Form von Wechselleuchtwerbung, blinkender Schriftzüge - und sonstige animierter Werbeanlagen sind unzulässig. Sämtliche Beleuchtungen sind so anzubringen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer der B 388 ausgeschlossen ist.

Im Bereich von Sichtdreiecken dürfen keine genehmigungsfreien Bauten oder Stellplätze errichtet werden und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die eine Höhe von 0,80 m über die Fahrbahnebene überschreiten. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtdreiecke sind mit der Gemeinde abzustimmen.

1.6.7 Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen

Stellplätze, private Verkehrsflächen und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig, ebenso kleinere, freistehende Nebengebäude i.S. einer Nebenanlage gem. § 14 BauNVO.

Einschränkend zur zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl (siehe Kapitel Maß der baulichen Nutzung) werden Nebengebäude i.S. einer Nebenanlage auf max. 70qm begrenzt.

1.6.8 Flächen und Anzahl der Stellplätze

Der Stellplatzbedarf wird mit mindestens 55 Stück für das geplante Vorhaben festgesetzt. Offene Stellplätze und Verkehrsflächen müssen, sofern keine Gründe des Gewässer-/Grundwasserschutzes entgegenstehen oder aus immissionsschutzfachlichen Anforderungen eine Asphaltierung erforderlich ist, in wasserdurchlässiger Ausführung hergestellt werden.

1.6.9 Grünordnung

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind auch die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Örtliche Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in die Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange einzubeziehen.

Das Planungsgebiet nimmt mit seiner Lage im ortsräumlichen Verbund eine mäßige räumliche Bedeutung ein, als innerörtliche Grünfläche hat sie aber Bedeutung als Trittstein für die Fauna. Die Sicherung bestehender, besonders wertvoller Lebensräume und Biotopstrukturen wurde bereits bei der Standortwahl berücksichtigt. Die Fläche ist aufgrund des Fehlens dieser Lebensräume und Biotopstrukturen für die Bebauung geeignet. Es müssen im Nordwesten sowie im Südosten einzelne Bäume gerodet werden. Im Planungsgebiet und im direkten Wirkraum des Vorhabens befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope. Es gehen landwirtschaftliche Grünlandflächen verloren.

Ziel der Grünordnung ist es, eine verträgliche Einbindung der geplanten Bebauung sicherzustellen. Es sind daher Neupflanzungen und Grünflächen festgesetzt. Die Art der zu pflanzenden Bäume wurde entsprechend den regionaltypischen und heimischen Vorkommen und unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes (Vogelnähr- und Nistgehölz) gewählt. Durch die definierte Lage und die Festsetzung einer Mindestanzahl von neu zu pflanzenden Bäumen wird die ortstypische Durchgrünung sichergestellt sowie eine Vernetzung der Lebensräume innerhalb und außerhalb des Planungsumgriffs geschaffen.

Die festgesetzten Ausgleichsflächen gleichen die nicht vermeidbaren Auswirkungen wie z.B. Versiegelung durch Gebäude und Verkehrsflächen aus.

1.7 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 Umweltbericht Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel“ Kapitel Mensch /Immissionen

- Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, [...] Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumbildung 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 Bebauungsplan) 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 Fläche selbst hat keine Erholungsfunktion.

- 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 Umweltbericht zum Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel“ dargelegt. Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes erfolgt durch die Grünordnung.

- 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 Umweltbericht zum 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 verbrauchnahen 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 Oberzell. Leben und Arbeiten wird durch ein erhöhtes Angebot an Arbeitsplätzen in Oberzell 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 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 Oberzell gibt es keinen betriebenen Bahnhof. Die nächstgelegenen Bahnstationen befinden sich in Passau und Waldkirchen. Viele Orte sind von Oberzell aus nur mit Bus bzw. einer Kombination von Bus und Bahn erreichbar.

Radwegenetz: Durch Oberzell verlaufen folgende Radwege: Donauperlen Radrundweg, Donauradweg (entlang der Donau) und Donau-Moldau-Radweg (Quelle: 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 Oberzell nicht vor. Im Rahmen der vorliegenden Planung wird die städtebauliche Entwicklung von Oberzell jedoch miteinbezogen. Die Ausweisung eines Sondergebiets für Einzelhandel bzw. das geplante Einzelhandelsprojekt steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Marktgemeinde Oberzell 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)

Zudem wird auf mögliche Gefahren durch Starkregenereignisse verwiesen (weitere Informationen siehe auch Kapitel 1.12 Schutz vor Sturzfluten bei Starkregenereignissen in vorliegender Unterlage, sowie Informationen im Umweltbericht zum Bebauungsplan Kapitel Schutzgut Wasser).

- 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 der vorliegenden Planung.

1.8 Naturschutz und Landschaftspflege / Umweltprüfung

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 Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen durchgeführt. Durch die baulichen Maßnahmen entsteht ein Ausgleichsbedarf (siehe Umweltbericht) welcher außerhalb des Vorhabensbereiches auf Flächen eines Ökokontos geleistet wird.

1.9 Immissionsschutz

Nach § 1 BauGB sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes bzw. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse angemessen zu berücksichtigen.

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.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel“ durch die Marktgemeinde Oberzell wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Auf den Schalltechnischen Bericht Nr. S2411123 Revision 1 des IB Geoplan mit Datum 12.03.2025 wird verwiesen.

Bei der Erstellung des Gutachtens S2411123 Revision 1 des Ingenieurbüro GeoPlan GmbH zum Vorhaben EDEKA Oberzell, wurden die durch den Betrieb zu erwartenden Geräusche betrachtet. Zu den Emissionsquellen zählen insbesondere die Emissionen, welche von der Benutzung des Stellplatzes mit Einkaufswagensammelbox, von den LKWs im Lieferverkehr und den Nebeneinrichtungen des Betriebes selbst ausgehen. Diese Emissionsquellen werden den gewerblichen Lärmquellen zugeschrieben und fallen somit in den Geltungsbereich der TA-Lärm.

Weiterhin wurden die Geräusche ausgehend vom Zuwachs des Verkehrs betrachtet. Für die Verkehrslärbetrachtung wurden die aktuellen Zahlen des bayerischen Straßeninformationssystem (BAYSIS) zu Grunde gelegt, sowie der zu erwartende Verkehrszuwachs durch den geplanten Betrieb. In diesem Zusammenhang ist sowohl der Zuwachs im PKW-Verkehr, der sich nach Parkplatzlärmstudie durch die Nettoverkaufsfläche berechnet als auch der Zuwachs des LKW-Verkehr durch die anliefernden LKW, auf Grundlage der Betreiberangaben, berücksichtigt und nach der 16. BImSchV beurteilt worden.

Da es im Bereich der gewerblichen Emissionen zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm gekommen ist, wurden entsprechende aktive Lärmschutzmaßnahmen vorgeschlagen, die eine Einhaltung sicherstellen. Im Bereich Verkehrslärm kam es zu keinen maßgeblichen Veränderungen, insofern sind keine zusätzlichen organisatorischen Maßnahmen erforderlich.

1.10 Denkmalschutz

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 Pflückschloss“.

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

Aufgrund der Lage des Vorhabens und der Entfernungen zu Denkmälern sowie den ohnehin nur eingeschränkten Sichtbeziehungen sind keine Maßnahmen erforderlich. Die baulichen Anlagen (Gebäude und Verkehrsflächen) werden durch Neupflanzungen in das Landschafts- bzw. Ortsbild eingebunden (siehe auch Umweltbericht).

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.

1.11 Artenschutz

Nach den Ergebnissen der erfolgten Bestandsaufnahme ist davon auszugehen, dass das Planungsvorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auslöst.

Bestand: Von der vorliegenden Planung sind überwiegend Grünlandflächen mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung betroffen. Angrenzend befinden sich nördlich die Passauer Straße und danach das „Gewerbegebiet Oberzell“, in den anderen Richtungen bestehende Siedlung im Mischgebiet sowie im Allgemeinen Wohngebiet. Bäume liegen zum Teil innerhalb des Planungsgebiets, an der nordwestlichen und südöstlichen Grundstücksgrenze, sowie außerhalb, auf bestehenden Grün- und Gartenflächen.

Artenschutzkartierung: Eine Auswertung der Artenschutzkartierung zeigt im Umfeld des Planungsgebiets zahlreiche Fundpunkte wertgebender und zum Teil gefährdeter Tier- und Pflanzenarten. Im Umkreis bis 500 m gibt es einige Nachweise von Vorkommen von einigen Reptilienarten, darunter Äskulapnatter, Schlingnatter, Westliche Blindschleiche, Mauereidechse und Zauneidechse. Die Sichtungen im gewählten Bereich liegen überwiegend auf Flächen von ehemaligen Bahnhof und Bahnanlagen und erfolgten zwischen den Jahren 1979 bis 2022. Im Jahr 1999 wurden in einem Mischwald etwa 2 km westlich von Oberzell Sichtungen von Buntspecht, Dohle, Grünspecht und Wespenbussard sowie, in einem verbuschten Bereich an der Bahnlinie, von der Dorngrasmücke verzeichnet. Im weiteren Umkreis liegen zahlreiche weitere Fundpunkte vor, beispielsweise wurden in den Jahren 2011 bzw. 2022 Fledermausarten, darunter Fledermäuse unbestimmt, Graues Langohr und Großes Mausohr im Umfeld der Kirche St. Mariä Himmelfahrt gesichtet. Es sind im weiteren Umfeld, insbesondere auf Flächen im Naturschutzgebiet bzw. in den FFH-Gebieten (Bereich Donau, Hangleiten) zahlreiche weitere Artennachweise wertgebender, zum Teil geschützter Tier- und Pflanzenarten im Rahmen der Artenschutzkartierung verzeichnet. Innerhalb des Planungsgebietes sowie auf angrenzenden Flächen liegen keine Artennachweise der Artenschutzkartierung vor.

Fazit: Die Lebensräume im Planungsgebiet, welche durch das Vorhaben verloren gehen, sind von geringer bis mittlerer Bedeutung für den Artenschutz. Im Planungsgebiet befinden sich keine besonders geeigneten Strukturen für Reptilien, die Vorkommen konzentrieren sich bei dieser Artengruppe auf geeignetere Bereiche im Umfeld (siehe auch Ergebnisse der Auswertung der Artenschutzkartierung). Aufgrund der im Planungsgebiet vorliegenden und umgebenden Landschaft mit Siedlungsgebiet und entsprechenden Strukturen, Feldern und Wiesen, Wäldern sowie Bächen und Gräben ist eine gelegentliche Nutzung des Planungsbereichs von diversen Fledermaus- und Vogelarten als Teilhabitat beispielsweise zur Nahrungssuche anzunehmen. Aufgrund der vorhandenen, verbleibenden Grün-, Gehölz- und Siedlungsstrukturen auf benachbarten Flächen und in der weiteren Umgebung ist ein Ausweichen auf diese Bestände im Sinne eines Teilhabitats während der Bauphase und auch nach Abschluss der Maßnahme möglich. Es werden im Zuge des Vorhabens einzelne Gehölze an den Grundstücksgrenzen gerodet. Es wurden keine Baumhöhlen oder Spaltquartiere an den betroffenen Bäumen festgestellt. Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen erfolgen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (1.10. – 28.02.) oder mit ökologischer Baubegleitung.

Die vorgesehenen Pflanzungen von Gehölzen im Zuge der Neugestaltung der Grünflächen bieten eine ausreichende Vernetzung im Planungsgebiet und Umgebung. Neuer Lebensraum für die genannten Tiergruppen entsteht auf den geplanten Ausgleichsflächen (Ökokonto). Daher ist entsprechend den Verfahrenshinweisen des bayerischen Landesamts für Umweltschutz die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) entbehrlich.

1.12 Schutz vor Sturzfluten durch Starkregenereignisse

Starkregenereignisse (Gewitter, Hagel etc.) können flächendeckend überall auftreten. Auch in Obernzell und Umland können solche Niederschläge heftig sein und werden durch die Klimänderungen an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Auch unsere Erfahrungen zeigen, dass bei solchen Ereignissen Straßen und Privatgrundstücke flächig überflutet werden können. Aufgrund der geographischen Lage sind diese Ereignisse auch im Planungsgebiet möglich. Die Marktgemeinde Obernzell hat ein Starkregen-Frühalarmsystem (FAS) eingerichtet. So kann eine frühzeitige, gebietsbezogene Information und Alarmierung registrierter Bürger/innen erfolgen und es wird wertvolle Zeit gewonnen, um mit richtigen Vorkehrungen und Verhalten Schäden abzuwehren und im Extremfall Schlimmeres zu verhindern.

Aufgrund der Lage und der Sickerfähigkeit der anstehenden Böden (hohes Wasserrückhaltevermögen bei Starkniederschlägen gemäß Umweltatlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt) ist das Schadenspotential nur theoretisch uns als tendenziell niedrig bis mittel einzustufen. Trotz des tendenziell geringen bis mittleren Risikos sollte bei der Planung und Bauausführung von Bauvorhaben folgendes beachtet werden:

- Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude sollte über Straßenoberkante bzw. dem Gelände liegen und/oder entsprechende Abflusskorridore für den freien Abfluss des Oberflächenwassers freigehalten werden.
- Gebäude sind bis zum Bereich einer möglichen Überflutung (empfohlen ca. 25 cm über GOK) wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und Auftrieb -sicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.)

- Sollten Lichtgräben für eine höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

Bauherren sollten ihre Planer auf die dauerhaft verbleibenden Starkregen- und Grundwasserrisiken ausdrücklich hinweisen. Außerdem sollten planende Büros, die die bekannten natürlichen Gegebenheiten nicht berücksichtigen, darauf hingewiesen werden, dass sie für Planungsfehler haftbar gemacht werden können.

Verwiesen wird auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums:

<http://www.bmub.bund.de/P3275> (oder Suchbegriff „Hochwasserschutzfibel“).

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird ebenfalls empfohlen.
www.elementar-versichern.de.

1.13 Flächenbilanz

<u>Räumlicher Geltungsbereich Nr.1</u>	ca. 5.415 qm
<u>davon Grundstücke /Bauland</u>	ca. 5.075 qm
<u>Verkehrsflächen öffentliche Straße</u>	ca. 0 qm
<u>Sonstige Grünflächen (Fläche mit Pflanzbindungen)</u>	ca. 340 qm
<u>Sonstige Grünflächen (Schutz, Erhalt)</u>	ca. 0 qm
<u>Ausgleichsflächen (im Geltungsbereich Nr. 1)</u>	ca. 0 qm
<u>Sonstige Flächen</u>	ca. 0 qm
<u>Ausgleichsflächen außerhalb des Anlagenstandortes</u>	ca. 644 qm



.....
Erster Bürgermeister
Ludwig Prügl

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