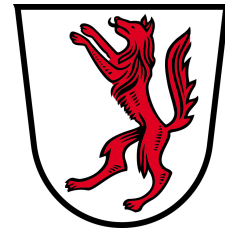


TEIL F. UMWELTBERICHT

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. | Umweltbericht | 3 |
| 1.1 | Einleitung | 3 |
| 1.1.1 | Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung | 3 |
| 1.1.1.1 | Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) | 3 |
| 1.1.1.2 | Aussagen des Regionalplans | 3 |
| 1.1.1.3 | Weitere Fachplanungen | 4 |
| 1.1.1.4 | Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung | 5 |
| 1.2 | Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt | 5 |
| 1.2.1 | Beschreibung der Umweltprüfung | 5 |
| 1.2.1.1 | Räumliche und inhaltliche Abgrenzung | 5 |
| 1.2.1.2 | Beschreibung der Planung | 5 |
| 1.2.1.3 | Angewandte Untersuchungsmethoden | 7 |
| 1.2.1.4 | Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Datenerhebung | 7 |
| 1.2.2 | Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung auf Schutzgüter gem. § 2 Absatz 1 UVPG | 7 |
| 1.2.2.1 | Schutzgut Fläche | 7 |
| 1.2.2.2 | Schutzgut Mensch / Immissionen | 9 |
| 1.2.2.3 | Schutzgut Arten und Lebensräume | 10 |
| 1.2.2.4 | Schutzgut Boden/Geologie/Altlasten | 12 |
| 1.2.2.5 | Schutzgut Wasser | 13 |
| 1.2.2.6 | Schutzgut Klima/Luft | 15 |
| 1.2.2.7 | Schutzgut Landschaft /Landschaftsbild | 16 |
| 1.2.2.8 | Schutzgut Schutzgebiete bzw. Kultur und Sachgüter | 16 |
| 1.2.2.9 | Wechselwirkungen | 18 |
| 1.2.3 | Umweltauswirkungen der Planung auf sonstige Umweltbelange gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB | 18 |
| 1.2.4 | Umweltauswirkungen nach Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 BauGB (Kumulierung) | 19 |
| 1.3 | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung | 19 |
| 1.3.1 | Prognose bei Nichtdurchführung der Planung | 19 |
| 1.3.2 | Prognose bei Durchführung der Planung | 20 |
| 1.4 | Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich | 20 |
| 1.4.1 | Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung | 20 |
| 1.4.2 | Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen | 20 |
| 1.4.3 | Eingriffsregelung | 20 |
| 1.4.3.1 | Art des Eingriffs und Faktorenwahl | 21 |
| 1.4.3.2 | Ausgleichsfläche(n) | 21 |
| 1.5 | Standortwahl, Planungsalternativen, Abwägung – Monitoring | 22 |
| 1.5.1 | Standortwahl | 22 |
| 1.5.2 | Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung | 23 |
| 1.5.3 | Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring | 23 |
| 1.6 | Allgemein verständliche Zusammenfassung | 23 |

1. Umweltbericht

1.1 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 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. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren je nach Kenntnisstand ergänzt und fortgeschrieben.

1.1.1 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Die Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben, die sich aus übergeordneten Planungen ergeben, werden in der Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel“ detailliert aufgeführt. Es folgt daher an dieser Stelle nur eine kurze Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte und Ergebnisse für die vorliegende Planung.

1.1.1.1 Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP)

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. Weitere Aussagen siehe Begründung zum Bebauungsplan.

1.1.1.2 Aussagen des Regionalplans

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). Weitere Aussagen siehe Begründung zum Bebauungsplan.

1.1.1.3 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 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.

1.1.1.4 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 wurde erstellt | Voraussichtlich nicht zu erwarten durch Einhaltung der Vorgaben aus Gutachten |

1.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt

1.2.1 Beschreibung der Umweltprüfung

1.2.1.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 820, 820/10 Teil, 820/11 Teil, 820/13 Teil und 820/14, Gemarkung Oberzell. Der Geltungsbereich stellt die räumliche Abgrenzung dar, inhaltlich wurden auch die angrenzenden Strukturen und Lebensräume betrachtet.

1.2.1.2 Beschreibung der Planung

Das Planungsgebiet liegt im Westen von Oberzell, Gemarkung Oberzell. Die geplante Errichtung eines EDEKA-Markts erfolgt im derzeit als Mischgebiet ausgewiesenen Bereich, südlich der Passauer Straße (Bundesstraße B 388) und des „Gewerbegebiets Oberzell“. Das Gebiet wird durch die Änderung des Flächennutzungsplans, welche im Parallelverfahren erfolgt, als „Sondergebiet Einzelhandel“ ausgewiesen. 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. Die Fläche selbst wird derzeit als landwirtschaftliches Grünland genutzt. Zur Umsetzung der Planung sind Rodungen von einzelnen Bäumen im Nordwesten sowie im Südosten erforderlich.

Zur Einbindung des Supermarkts in das Orts- und Landschaftsbild werden Neupflanzungen und Grünflächen innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt. Der erforderliche Ausgleich von Eingriffen erfolgt auf Flächen eines Ökokontos und leistet einen Beitrag zum Biotopverbund.



1.2.1.3 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.

1.2.1.4 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.

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

1.2.2.1 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. Folgende Aspekte sind bei der Ermittlung der Umweltauswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Fläche zu betrachten:

1. Erhaltung unzerschnittener Freiräume
2. Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung
3. Ziel der Bundesregierung von einem Flächenverbrauch von 30 ha/Tag im Zuge der deutschen Nachhaltigkeitsstrategie bzw. Verbrauch von max. 5 ha pro Tag in Bayern (angestrebtes Ziel, geplante Verankerung im Landesplanungsgesetz)

Bewertung / Planung:

Zu 1.: Das Planungsgebiet liegt im Westen von Oberzell, Gemarkung Oberzell. Es gehen bisher unbebaute Freiräume verloren. Die Zerschneidungswirkung auf die Landschaft ist durch bereits bestehende Siedlungsflächen bereits vorhanden.

| Jahr | Einwohner |
|------|-----------|
| 1961 | 3223 |
| 1970 | 3426 |

Zu 2.: Die Fläche liegt im Innenbereich und ist im derzeitigen Flächennutzungsplan bereits als Mischgebiet ausgewiesen. Derzeit erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren, mit Umwandlung zu einem Sondergebiet

| | |
|------|------|
| 1987 | 3425 |
| 1991 | 3822 |
| 1995 | 3743 |
| 2000 | 3790 |
| 2005 | 3863 |
| 2010 | 3844 |
| 2015 | 3795 |
| 2020 | 3780 |
| 2022 | 3922 |

mit Zweckbestimmung Einzelhandel. In Oberzell besteht Bedarf an Flächen für Einzelhandel. Viele Bürger wünschen sich einen zweiten Supermarkt im Ort. Die Gemeinde trägt mit der vorliegenden Planung dem Bauwunsch des Antragstellers Rechnung. Die Einwohnerentwicklung der vergangenen Jahre belegt einen hohen Anstieg der Einwohnerzahlen im Gemeindegebiet und wird in der dargestellten Tabelle wiedergegeben. Der Anstieg der Einwohnerzahl zwischen den Jahren 1988 und 2018 betrug 317 Einwohner bzw. ca. 9 %.

Quelle:

<https://de.wikipedia.org/wiki/Oberzell>

Zu 3.: Bayern bekennt sich zum Ziel der Bundesregierung bis 2030 den Flächenverbrauch auf bundesweit unter 30 ha pro Tag zu reduzieren und strebt daher an, eine Richtgröße für den Flächenverbrauch (in Bayern) von 5 Hektar pro Tag im Landesplanungsgesetz zu verankern. Bayerische Nachhaltigkeitsstrategie (2017): Langfristig deutliche Reduzierung des Flächenverbrauchs bis hin zu einer Flächenkreislaufwirtschaft ohne weiteren Flächenneuverbrauch.

Derzeit leben 83,2 Mio. Menschen in Deutschland. Demnach würde sich der Pro-Kopf-Verbrauch im Sinne der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie auf ca. 36,1 cm²/Tag belaufen.

In der Gemeinde Oberzell leben 3840 Menschen (Stand 31. Dezember 2023). Es ergibt sich daher für die Gemeinde eine mögliche Flächeninanspruchnahme von 13,9 m²/ Tag bzw. 0,51 ha/Jahr und ca. 10,12 ha in 20 Jahren. Der Pro-Kopf-Verbrauch wurde vom Bundeskabinett 2017 festgelegt. Unter Einhaltung der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie darf die Gemeinde somit bis 2037 10,12 ha an Fläche verbrauchen.

Nicht zu verwechseln mit dem Flächenverbrauch ist die Versiegelung. Diese macht Böden undurchlässig für Niederschläge und zerstört die natürlichen Bodenfunktionen. Siedlungsflächen und Verkehrsflächen umfassen jedoch auch unbebaute und nicht versiegelte Böden [...] wie Stadtparks und Sportplätze (BMU 2020).

Flächenpotenziale

Die Gründe für die Auswahl des Planungsgebietes werden im Kapitel 1.2 Auswahl des Planungsgebietes in der Begründung zum Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel“ erläutert. Innerorts finden sich vereinzelte, bisher unbebaute Flächen. Diese scheiden jedoch aus den folgenden Gründen für die Entwicklung des Sondergebietes aus:

- Flächen sind nicht verfügbar durch die bestehenden Eigentumsverhältnisse
- Flächen mit Lage in sensiblen Bereichen (z.B. Hochwassergefahrenflächen)
- 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

Anmerkung: Lage im Gefahrenbereich bei Extremhochwasser- HQextrem gemäß Daten des WWA Deggendorf

Die Ausweisung des Sondergebiets hat einen neuen Flächenverbrauch von 0,54 ha zur Folge. Diese Wirkung wird als gering/mittel erheblich eingestuft.

Das Planungsgebiet wird als sinnvollste Fläche für die vorliegende Planung erachtet. Die Fläche wurde bereits im Vorfeld aufgrund genannter Vorteile (Gründe für die Auswahl des siehe Kapitel 1.2 Auswahl des Planungsgebiets Begründung Bebauungsplan) sowie der Ausschlusskriterien (siehe oben) als geeignet eruiert.

Innerhalb des Planungsgebiets tragen die Festsetzung einer max. zulässigen GRZ sowie sonstige 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 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 |

1.2.2.2 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 zu rechnen, dies gilt auch für die künftige Bebauung.

- Durch das geplante Einzelhandelsprojekt erhöht sich das Verkehrsaufkommen im Planungsgebiet und Umgebung, jedoch im bereits durch umgebende Nutzungen vorbelasteten Raum (insbesondere durch Gewerbe, Straßen).
- Eine Anbindung erfolgt über die bestehende Passauer Straße nördlich des Vorhabens.
- Oberzell hat keine eigene, noch betriebene Bahnstation. Die nächstgelegenen Bahnstationen befinden sich in Passau und Waldkirchen. Reisen/Pendeln an weiter entfernte Orte ohne eigenes motorisiertes Fahrzeug ist somit nur unter Nutzung der Buslinien und ggf. Umsteigen auf Bahnlinien anderenorts möglich.
- Durch Oberzell verlaufen folgende Radwege: Donauperlen Radrundweg, Donauradweg (entlang der Donau) und Donau-Moldau-Radweg (Quelle: www.radland-bayern.de). Das Radwegenetz in Oberzell ist noch ausbaufähig, um die Sicherheit und Mobilität für Radfahrer zu erhöhen und gleichzeitig dem Klimaschutz durch Einsparung von CO²-Ausstoß Rechnung zu tragen. Zudem könnte der Freizeit- und Erholungswert im Gemeindegebiet damit gesteigert werden.
- Während der Bauphase ist mit verstärkter Belastung durch Lärm, Staub und Abgasen zu rechnen.
- Die Planung liegt südlich von bestehenden Gewerbegebietsflächen bzw. grenzt bereits an Gewerbebetriebe und Wohnnutzung im Mischgebiet und Wohngebiet an. Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind die gesetzlichen Vorgaben bzgl. Immissionsschutz für die ausgewiesenen Nutzungen einzuhalten. Die Emissionen bereits bestehender Quellen und neu entstehende Emissionen durch den geplanten Supermarkt summieren sich in ihren Auswirkungen und sind in ihrer Gesamtheit zu betrachten. Ein Immissionsgutachten wurde erstellt und der Planung zugrunde gelegt.

Prognose:

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

1.2.2.3 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, 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“, südlich des Vorhabens, etwa 40 m entfernt, 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.

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 Obernzell 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.

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.
- Es erfolgen Rodungen einzelner Bäume an den Grundstücksgrenzen im Nordwesten und Südosten. 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.
- Durch den geplante EDEKA-Markt und dessen Nutzung 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.
- Stoffeinträge durch die landwirtschaftliche Nutzung (Düngemittel, Pflanzenschutz, Abgase) werden bei Umsetzung der Planung eingestellt. Es ist jedoch von Stoffeinträgen (z.B. durch erhöhtes Verkehrsaufkommen, weitere Emissionen z.B. durch die Beheizung der Gebäude) auszugehen.
- Durch Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan werden ökologische Belange berücksichtigt (darunter Artenschutz) bzw. siedlungsnah, ökologisch wertvolle Lebensräume geschaffen, z.B. durch Neupflanzung heimischer Bäume und Sträucher, Wahrung der Durchgängigkeit durch für kleine Säugetiere durchgängige Einfriedungen, Verwendung insektenunschädlicher Leuchtmittel (Natriumlampen oder LED „warmweiß“ mit max. 2.700 K), Beleuchtung nicht nach oben, Begrenzung der Beleuchtungszeiten und durch geplante Ausgleichsflächen (siehe Planteil Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel“).
- Besonders schützenswerte Bereiche liegen außerhalb des Planungsgebiets. Durch das Vorhaben sind (Teil-)Habitate von wertgebenden, zum Teil gefährdeten Tier- und Pflanzenarten betroffen. Weitere Aussagen zum Artenschutz werden in der Begründung zum Bebauungsplan unter Kapitel Artenschutz getroffen, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist nicht erforderlich.

Prognose:

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

1.2.2.4 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.

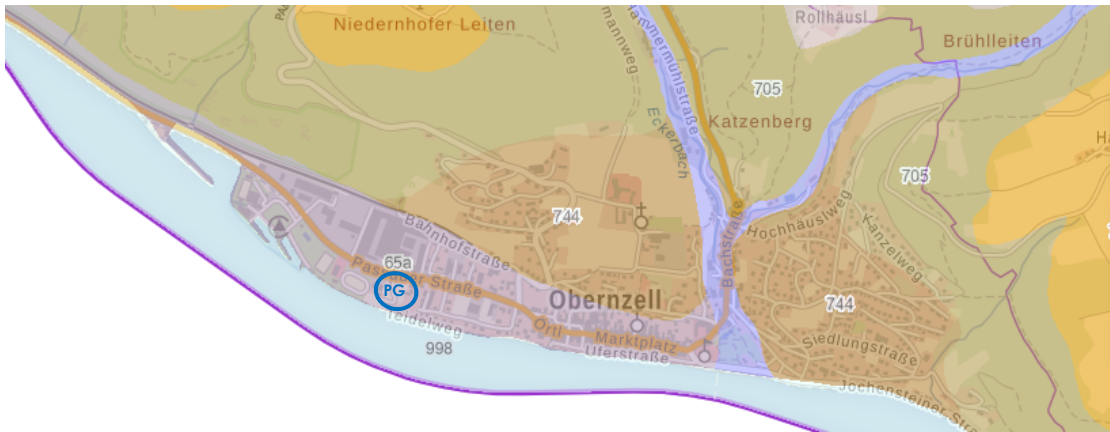


Abbildung des ÜBK25-Ausschnitts aus dem Umwelt-Atlas des Bayerischen Landesamts für Umwelt Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

| 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 der 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 in der vorliegenden Planung 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 werden getroffen:

- Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche bzw. Grundflächenzahl.
- Reduzierung der Erdmassenbewegungen für Gebäude, bauliche Anlagen und Verkehrsflächen auf ein notwendiges Mindestmaß.
- Festsetzungen zum Geländeauftrag bzw. -abtrag verhindern weitere Bodeneingriffe auf den Freiflächen.
- Die bevorzugte Verwendung wasserdurchlässiger Beläge leisten einen Beitrag zum Erhalt der natürlichen Ertragsfunktion des Bodens.

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 |

1.2.2.5 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.
- 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 **Im Sinne eines vorsorgenden Hochwasserschutzes soll die OK FFB mind. 0,5 m über Geländeoberkante sein.**
- Lage des Vorhabens in wassersensiblen Bereich. Es ist eine wassersensible Planung der Gebäude erforderlich.
- 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 – Frühalarmsystem (FAS), (Quelle: <https://www.obernzell.de/index.php/rathaus/starkregen-fruehalarmsystem>) sowie ein Sturzflut – Risikomanagement, (Quelle: <https://www.obernzell.de/index.php/hochwasserschutz>) eingerichtet.
- Das betreffende Grundstück 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.
- Durch die getroffenen Festsetzungen und Hinweise zum Umgang mit nicht verunreinigtem Niederschlagswasser (z.B. weitgehende Verwendung sickerfähiger Beläge), Festsetzungen zum Versiegelungsgrad und zur Minimierung der Bodeneingriffe, wird die natürliche Ertragsfunktion und Sickerfähigkeit des Bodens, so weit möglich, erhalten. Die Grundwasserneubildung sowie Filterfunktion des Bodens werden dadurch in geringerem Ausmaß reduziert.
- In den Grundwasserkörper wird nach aktuellem Kenntnisstand nicht eingegriffen.
- Die Verdunstung (Evaporation) soll durch die Neupflanzung von Sträuchern und Bäumen verbessert werden.

Prognose:

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

1.2.2.6 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 Oberzell 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 Oberzell 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 werden in der vorliegenden Planung Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.
- Beitrag zum Erhalt des Mikroklimas durch die Gebäudestellung und geplante Pflanzungen. Die Luftaustauschbahnen (Nordsüd- und Westostdurchlässigkeit) innerhalb des Planungsgebietes (Luftfeuchtigkeit, Staub, Temperatur) bleiben erhalten.

Prognose:

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

1.2.2.7 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 wird.
- 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.
- Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude minimieren Eingriffe in die Topographie so dass das Landschaftsrelief weitgehend erhalten bleibt.
- Durch das Vorhaben werden Rodungen erforderlich. Es erfolgen Neupflanzungen, die das Planungsgebiet in das Ortsbild einbinden. In der Umgebung des Planungsgebiets bestehen weiterhin einige Gehölzstrukturen bzw. etwas entfernt Gehölze entlang des Donauufers und ausgedehnte Waldflächen in den Schutzgebieten.
- Festgesetzte Baufenster sichern eine gewisse Durchlässigkeit im Planungsgebiet.
- Die kompakte Bauweise und günstige Erschließung (direkte Anbindung an Passauer Straße) verhindert unnötigen Flächenverbrauch an anderer Stelle und trägt damit dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, Rechnung.

Prognose:

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

1.2.2.8 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 Obernzell“, 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 Marksiedlung von Obernzell.“ sowie „D-2-7447-0046 Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der ehem. Pfarr- und heutigen Kath. Friedhofskirche St. Margaretha von Obernzell 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 Pflerschloss“.

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:

- Aufgrund der Nähe zum bekannten Bodendenkmal sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Die Ausdehnung der vorgeschichtlichen Siedlung ist ungewiss. Es ist daher zu vermuten, dass sich auch noch im Geltungsbereich des Bebauungsplans Siedlungsreste befinden. Zu vermuten sind auch zeitgleiche Gräber in der näheren Umgebung der Siedlungen.
- 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 Baudenkmälern: Sichtbeziehungen zu denkmalgeschützten Baudenkmälern sind durch Lage, Entfernungen und umgebende Landschaftselemente (z.B. Siedlung, Gehölze) nur eingeschränkt gegeben. Die baulichen Anlagen (Gebäude und Verkehrsflächen) werden durch Neupflanzungen in das Landschafts- bzw. Ortsbild eingebunden. Es sind keine weiteren Maßnahmen zur Einbindung erforderlich.
- Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Prognose:

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

1.2.2.9 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 Edekamarkt“ 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 unter Einhaltung der festgelegten Gestaltungs-, Schutz-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen voraussichtlich nicht zu erwarten.

1.2.3 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
Der Bebauungsplan enthält in den textlichen Hinweisen Empfehlungen und Vorgaben zur Abfallentsorgung (detailliert auf Plan):
 - Empfehlung zur Kompostierung organischer Abfälle auf Wohngrundstücken
 - Vorgaben zur Abholzeit und Aufstellungsort der Abfallbehältnisse
 - Ggf. Einrichtung von Sammelstellen, Zugänglichkeit der Abfallbehältnisse
- Nutzung von erneuerbaren Energien/sparsame und effiziente Nutzung von Energien
Die vorliegende Planung zielt auf eine energiesparende Bauweise (Wärme/Licht) durch Gebäudestellung sowie kompakte Bauweise.

Die Nutzung von erneuerbaren Energien (Fotovoltaik und Warmwasserkollektoren) ist vorgesehen (siehe Hinweise Planteil).

- Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete
→ nicht relevant da keine Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten zu erwarten
- Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen

Die zugelassenen Nutzungen im geplanten Sondergebiet mit Zweckbestimmung Einzelhandel lassen 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. Die Marktgemeinde hat als Vorsorgeinstrumente ein „Starkregen – Frühwarnsystem (FAS)“ und „Sturzflut – Risikomanagement“ eingerichtet (siehe auch Kapitel Schutzgut Wasser).

1.2.4 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.

1.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung

1.3.1 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 den geplanten EDEKA-Markt müsste an anderer Stelle gedeckt werden.

1.3.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird die Fläche entsprechend der 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.

1.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

1.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

- Anbindung an und Erhalt von bestehenden Erschließungsstraßen (flächensparende Erschließung)
- Kompakte Bauweise
- Festsetzungen für Einfriedungen (Erhalt der Durchlässigkeit für kleine Säugetiere)
- Verwendung insektenunschädlicher Leuchtmittel (Natriumlampen oder LED „warmweiß“ mit max. 2.700 K), Beleuchtung nicht nach oben, Begrenzung der Beleuchtungszeiten
- Erforderliche Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (1.10. – 28.02.) vorgenommen werden, alternativ ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen
- Verwendung heimischer Bäume und Sträucher
- Solitärpflanzungen
- Festsetzungen zu Geländeänderungen (Abgrabungen/Aufschüttungen)
- Getrennte Ableitung von Schmutz-/Niederschlagswasser

1.4.2 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 schaffen neuen Lebensraum für die vorkommenden Tier- und Pflanzenarten und minimieren gleichzeitig die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Landschaftsbild, Kultur und Sachgüter.

1.4.3 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 innerhalb des Geltungsbereiches minimiert und auf einer externen Ökokontofläche geleistet wird.

1.4.3.1 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.

Die (Eingriffs-) Fläche wird für das Schutzgut Arten und Lebensräume als Fläche mit geringer Bedeutung (Acker G11) eingewertet. Die Qualität der anderen Schutzgüter rechtfertigen keine Höherbewertung. Gemäß Empfehlung des Leitfadens wird die betroffene Fläche pauschal mit 3 Wertpunkten (G11) bewertet.

Ermittlung der Eingriffsschwere

| Nutzungsbereich | Eingriffsfaktor |
|--|-----------------|
| Grundstücke gemäß festgesetzter GRZ im SO: | 0,4 |

Vermeidungsmaßnahmen und daraus resultierender Planungsfaktor

Im Bebauungsplan werden Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

- Pflanzverpflichtungen auf den Grundstücken

Daraus resultiert der maximale Planungsfaktor von **0%**

| Kompensationsbedarf | | Fläche | Bestand | GRZ | Faktor | WP |
|---------------------|---------------|---------|---------|-----|--------|-----------|
| F.1 | Grünland G 11 | 5.415,4 | 3 | 0,4 | 1,0 | 6498,5 |
| | | | | | | Rd. 6.450 |

1.4.3.2 Ausgleichs-/Kompensationsfläche(n)

Der erforderliche Kompensationsbedarf wird durch folgende Flächen gedeckt:

Im Geltungsbereich Nr. 2 (Fläche des Ökokontos der Sparkasse Passau) werden 644 m² bzw. 6.500 Wertpunkte abgebucht.

Lage/Flurnummer(n): 921/0
Gemarkung: Alkhofen
Fläche: 644 qm
Bestand: A11 BNT
Ziel: G 214 BNT

| | |
|------------------|---|
| Erstgestaltung: | im ersten Jahr Getreideanbau zur Ausmagerung, danach Mähgutübertragungen zur Entwicklung von artenreichen Wiesen. Weitere Auflagen siehe Auflagen zum Ökokonto. |
| Pflegemaßnahmen: | jährlich 2-malige Mahd mit Abtransport des Mähgutes. Weitere Auflagen siehe Auflagen zum Ökokonto. |
| Kompensation: | Aufwertung 10,09 WP (Durchschnittsaufwertung) $644 \text{ qm} * 10,09 \text{ WP} = 6500 \text{ WP}$ |

Allgemeine Auflagen zu den Kompensationsflächen:

Umsetzungsbeginn:

Die zuvor beschriebene Bewirtschaftungsweise / Herstellung der Ausgleichsflächen ist spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes herzustellen.

Rechtliche Sicherung:

Auf der vorbeschriebenen Kompensationsfläche wird eine Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Passau eingetragen; hierbei handelt es sich um eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit, sowie eine Reallast für 25 Jahre.

Nach Ablauf der 25 Jahre ist vorbehaltlich zur Verfügung stehender Haushaltsmittel eine Überführung der Pflege in staatliche Förderprogramme möglich.

Landwirtschaftliche Förderung

Eine landwirtschaftliche Förderung von Ausgleichsflächen ist nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Über einen Zeitraum von 25 Jahren dürfen jedoch alle Einschränkungen, die sich aus der Grunddienstbarkeit, der Reallast oder aus befristeten Auflagen ergeben (z.B. Schnittzeitpunkt, Düngeverzicht, Heuwerbung) nicht gefördert werden. In jedem Fall sollten Bewirtschafter bei der Landwirtschaftsverwaltung angeben (Prüfpunkt im Antragsformular der Agrarumweltmaßnahmen), dass es sich um eine Ausgleichsfläche handelt.

Weitergabeverpflichtung bei Veräußerung des Ausgleichsgrundstücks

Bei einer Grundstücksveräußerung sind dem Rechtsnachfolger die vorstehenden Pflichten zu übertragen. Reallast, beschränkt persönliche Dienstbarkeit und Duldungsverpflichtung sind zu Gunsten des Freistaates Bayern vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde bzw. durch die Naturschutzverwaltung grundbuchamtlich zu sichern.

Der erforderliche Ausgleichsbedarf von 6.500 Wertpunkten ist somit vollständig kompensiert.

1.5 Standortwahl, Planungsalternativen, Abwägung – Monitoring

1.5.1 Standortwahl

Die Marktgemeinde Obernzell hat im Vorfeld der Planung Standorte bzw. Varianten für das geplante „Sondergebiet Einzelhandel“ eruiert. Das Planungsgebiet ist im bestehenden Flächennutzungsplan als

„Mischgebiet“ ausgewiesen und wird im Zuge der Änderung zu einem „Sondergebiet“ mit Zweckbestimmung Einzelhandel umgewandelt. Die Planung erfolgt im Innenbereich von Obernzell.

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 Gewerbe-, Misch- und Wohngebiet
- Anschluss an bestehende Erschließungsstraßen, gute Verkehrsanbindung
- 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 ist innerhalb der Begründung des Bebauungsplans dargelegt.

1.5.2 Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung

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

1.5.3 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 wurden in der vorliegenden Planung berücksichtigt. 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.

1.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Planung trägt die Gemeinde den Wünschen der Bürger nach einem zweiten Supermarkt in Obernzell und den Anfragen des Antragstellers zur Errichtung eines EDEKA-Markts Rechnung. Es erfolgt eine verträgliche Ausweisung von Bauland im Innenbereich von Obernzell. Innerhalb

des Planungsgebiets liegt derzeit überwiegend landwirtschaftlich intensiv genutztes Grünland vor, das an bestehende Siedlungsflächen sowie an die Passauer Straße grenzt.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben sind im Flächennutzungsplan derzeit nicht gegeben. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist damit erforderlich und erfolgt im Parallelverfahren. Im Rahmen der Planung werden neue Lebensräume geschaffen, schädigende Auswirkungen für Flora und Fauna minimiert und das Planungsgebiet durch festgesetzte Pflanzungen in die Landschaft eingebunden. Die nicht vermeidbaren Auswirkungen werden ausgeglichen. Nach derzeitigem Planungsstand werden die vom Vorhaben betroffenen Schutzgüter nicht erheblich beeinträchtigt.

Schutzgut Mensch/Lärm: Es wurde ein Lärmschutzgutachten 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- und Sachgüter | Gering | Gering/Mittel | Gering | Gering |

F. Breinl

.....
 Erster Bürgermeister
 Ludwig Prügl

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