

## **B E G R Ü N D U N G**

Endausfertigung vom \_\_ . \_\_ . \_\_\_\_\_

### **Anlass der Änderung**

Im Gewerbegebiet sollen weitere Flächen bebaut werden, welche aktuell bereits teilweise als Lagerflächen genutzt werden. Um die Erschließung zu sichern wird eine neue Zufahrt direkt von der Bundesstraße B 388 geschaffen.

Der Geltungsbereich des Plangebietes bleibt unverändert. Das Baufenster und somit die Baugrenzen werden in westlicher Richtung verändert.

Hierzu muss ein Teil der ausgewiesenen Ausgleichsfläche verlagert werden. Der neue Ausgleich wird außerhalb des Geltungsbereichs stattfinden. Eine genaue Definition erfolgt im Rahmen der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

### **Auswahl des Plangebietes**

Die Deckblattänderung bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich des derzeit gültigen Bebauungsplans.

Der Geltungsbereich bleibt mit etwa 4,45 ha unverändert. Das Baufenster vergrößert sich nach Westen hin um etwa 0,8 ha.

### **Auswirkungen**

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplans wird der Geltungsbereich des Baugebietes nicht verändert. Die bestehende Ausgleichsfläche wird verkleinert und das Baufenster erweitert. Die notwendigen Maßnahmen werden im Rahmen der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung abgearbeitet.

### **Erschließung**

Die im Westen neu geschaffenen Bauflächen werden über eine neue Zufahrt direkt über die B388 erschlossen. Die bestehenden Bauflächen sind ausschließlich über die bisherige Erschließungsstraße zu erschließen.

### **Wasser / Abwasser**

Die Situation im bestehenden Gewerbegebiet bleibt weitgehend unverändert. Die öffentliche Erschließung mit Wasser und Abwasser ist durch das bestehende Baugebiet vorhanden und wird entsprechend erweitert. Die neuen Bauflächen werden an das Wasser und Abwassernetz der Gemeinde Oberzell angeschlossen. Die Löschwasserversorgung ist bereits durch das bestehende Gewerbegebiet vorhanden.

**Der Marktgemeinde Oberzell**

**Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**




Die Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird abgearbeitet von  
Yvonne Sommer, Büro für Landschaftsökologie Am Dorfbach 8 94107 Untergriesbach

Die bestehenden planlichen Festsetzungen, Zeichenerklärungen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet“ sind in das Deckblatt Nr. 03 übernommen worden. Änderungen und Anpassungen sind gekennzeichnet.

Die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung gelten weiterhin.

## **Zusätzliche textlichen Festsetzungen mit Deckblatt 3**

Änderungen / Festsetzungen Deckblatt Nr. 3

	D : Schutz und Gestaltungsstreifen ( Anbaufreie Zone 8 m ab Straßenkante )
	Steinriegel / Steinhaufen
	Totholz-Ast-Reisighaufen

**Der Marktgemeinde Oberzell**

**Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes**

**Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen aus dem Artenschutz**

Zum Schutz von Tierbeständen, die auf der bestehenden Ausgleichsfläche leben, werden in den „Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ einige Schutzmaßnahmen formuliert:

- V1 Ökologische Baubegleitung: Bei sämtlichen Arbeiten bei Abbau und Umsetzung der bestehenden Steinriegel (s. V5 und V6) sowie bei allen vorbereitenden Maßnahmen (s. V2, V4) und CEF-Maßnahmen (s. CEF1) und Baufeldfreimachungen auf Fl.-Nr. 714.
- V2 Bauzeitenregelung: Der Gehölzschnitt zur Baufeldfreimachung und zur Vorbereitung der Ausgleichsfläche am Schmidberg (s. CEF1) wird ausschließlich im Winterhalbjahr vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchgeführt. Dabei werden nur die oberirdischen Pflanzenteile entfernt. Eine Rodung der Wurzelstöcke ist nur im Sommerhalbjahr vom 01. April bis 15. September möglich. Eine Erweiterung dieses Zeitfensters um jeweils zwei Wochen nach vorn oder hinten (15. März, 30. September) ist witterungsbedingt nur in enger Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung und nach deren Freigabe möglich.
- V3 Bauvorbereitende Maßnahmen: Mahd der gesamten Berme mit Abtransport des Mähgutes zur Herstellung eines geeigneten Wanderkorridors für Reptilien und zur Vorbereitung der Einbringung temporärer Strukturelemente (s. V4).
- V4 Bauvorbereitende Maßnahmen: Ablage von Ast-/Reisighaufen und Stammstücken auf der zuvor gemähten Berme als temporäre Habitatstruktur für Reptilien. Dabei werden sieben Ast-/Reisighaufen von der Westspitze der Fl.-Nr. 714 bis auf Höhe ca. der Mitte der bestehenden Stell- und Lagerfläche in einem Abstand von ca. 20 m zueinander ausgelegt, weitere fünf Ast-/Reisighaufen entlang der weiteren Strecke auf Fl.-Nr. 714. Jeder der Ast-/Reisighaufen hat ein Volumen von ca. 2 m<sup>3</sup>. Die Strukturen sind als Versteck und Quartier während des Sommerhalbjahrs für Reptilien nutzbar. Die Ast-/Reisighaufen werden im Winter 2018/19 mit geeignetem Schnittgut aus den Maßnahmen V2 und CEF1 angelegt und verbleiben bis zum nächsten Herbst. Bei der Herbstmahd (s. V7) können sie entfernt werden.
- V5 Bauzeitenregelung: Die bestehenden Steinriegel für Reptilien, die aufgrund der Gewerbegebietserweiterung versetzt werden müssen, werden nur während des Sommerhalbjahres abgebaut, und zwar im Zeitraum zwischen 01. April und 15. September. Eine Erweiterung dieses Zeitfensters um jeweils zwei Wochen nach vorn oder hinten (15. März, 30. September) ist witterungsbedingt nur in enger Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung und nach deren Freigabe möglich.
- V6 Bau von dauerhaften Reptilienstrukturen: Aus dem Steinmaterial der zu versetzenden Steinriegel werden auf der verbleibenden Fläche der Fl.-Nr. 714 (ca. 1.000 m<sup>2</sup>) neue Steinstrukturen gebaut. Diese werden wie die bestehenden zunächst mind. 50 cm tief ausgekoffert und dann mit den Steinen aufgefüllt. Es entstehen damit vier neue Steinriegel mit einer Länge von jeweils 5 m bis 10 m in Nord-Südausrichtung und zwei Steinhaufen. Diese werden durch Totholz (Stammstücke in ca. 2 m Länge) und Asthaufen sowie Wurzelstöcke ergänzt. Die Flächen zwischen den Steinriegeln werden bei Bedarf ausschließlich mit Heudrusch angesät, zu beziehen vom Landschaftspflegeverband.

**Der Marktgemeinde Oberzell**

- V7 Dauerhafte Pflegemaßnahmen: Die Flächen zwischen den umgesetzten Steinstrukturen wird dauerhaft als extensives Grünland/artenreicher Saum gepflegt. Es sind zwei Mahddurchgänge pro Jahr vorgesehen, wobei das Mähgut entfernt wird: Erste Mahd im Mai oder Juni unter Anleitung des Gebietsbetreuers für das NSG Donauleiten als Teilmahd mit jährlich wechselnden Bereichen, die bis zur Herbstmahd belassen werden. Zweite Mahd ab Oktober, dabei Komplettmahd der gesamten Fläche.
- V8 Dauerhafte Pflegemaßnahmen: Die Berme wird jährlich ab Oktober komplett gemäht, das Mähgut wird entfernt.
- V9 Dauerhafte Pflegemaßnahmen: Der neu angelegte Reptilienlebensraum wird zwischen den neu angelegten Steinstrukturen der CEF-Maßnahme (CEF1) dauerhaft als artenreicher Saum gepflegt. Es sind zwei Mahddurchgänge pro Jahr vorgesehen, wobei das Mähgut entfernt wird: Erste Mahd im Mai oder Juni unter Anleitung des Gebietsbetreuers für das NSG Donauleiten als Teilmahd mit jährlich wechselnden Bereichen, die bis zur Herbstmahd belassen werden. Zweite Mahd ab Oktober, dabei Komplettmahd der gesamten Flächen. Die Steinstrukturen selbst werden bei Bedarf entbuscht und freigestellt, voraussichtlich ca. alle zwei Jahre.
- V10 Dauerhafte Pflegemaßnahmen: Der im Bebauungsplan festgesetzte Pufferstreifen von insgesamt 5 m zwischen der Baugrenze und dem Fuß der Berme ist von Gehölzbewuchs und Bewuchs mit Neophyten (Japan-Knöterich) durch Mahd dauerhaft freizuhalten.

Die unter V7 bis V9 aufgeführten dauerhaften, also wiederkehrenden Pflegemaßnahmen sind von der Gemeinde Oberzell zu leisten bzw. deren Durchführung sicherzustellen. Bei V10 ist der jeweilige Grundeigentümer für die Pflege de Teils des Pufferstreifens, der dem Gewerbegrundstück zugeordnet ist, verantwortlich, der öffentliche, der Berme zugeordnete Teil wird mit der Berme von der Gemeinde gepflegt.

**Ausgleichskonzept**

Wie bereits im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt, wird eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme aufgrund der Lebensraumverluste für Reptilienarten von Anhang IV der FFH-Richtlinie auf einer derzeit teilweise gehölzbewachsenen, südwestexponierten Fläche mit einer Größe von insgesamt 5.000 m<sup>2</sup> am Fuß der Donauleitenhänge östlich neben dem Vereinsgebäude des Kleintierzuchtvereines auf Fl.-Nr. 716/5 (Schmidsberg) umgesetzt. Hierzu werden Bäume und Sträucher unter Anleitung der Ökologischen Baubegleitung auf den Stock gesetzt, verbuschte Offenflächen werden gemäht und freigestellt. Auf der Fläche werden Steinstrukturen (Steinriegel und Steinhaufen) eingebaut. Dabei wird mind. 50 cm tief ausgekoffert und mit Natursteinen aufgefüllt und aufgebaut

**Der Marktgemeinde Oberzell**

**Anbaufreie Zone** – mit Stellungnahme vom 20.02.2019 vom Staatlichen Hochbauamt wurden, vorausgesetzt, dass die Ortsdurchfahrt in westliche Richtung verlegt wird folgende Abstände zur Bundesstraße B388 gefordert.

Bis zu Gebäuden	mindestens 8m
Bis zu sonstigen baulichen Anlagen, wie Verkehrsflächen, Betriebsstraßen, Stellplätze, Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern	mindestens 8m
Bis zu einer Einzäunung	mindestens 7,5m
Bis zu Bäumen	mindestens 7,5m
Bis zu Sträuchern mit einem Stammdurchmesser <0,1m	mindestens 7,5m

**Eisenbahnlinie** - Für den stillgelegten Streckenabschnitt Erlau – Oberzell ist eine Betriebsaufnahme nicht mehr vorgesehen. Siehe hierzu Schreiben BRG vom 30.04.2019