

# **Erweiterung des Gewerbegebietes in eine bestehende Ausgleichsfläche**

**Markt Oberzell**

**Umweltbericht zum Bebauungsplan**

Bauherr:

**Markt Oberzell**

Marktplatz 42

94130 Oberzell

Planer:

**Büro für Landschaftsökologie**

Dipl.-Ing. (FH) Yvonne Sommer

Am Dorfbach 8

94107 Untergriesbach

---

# **Erweiterung des Gewerbegebietes in eine bestehende Ausgleichsfläche**

## **Markt Oberzell**

### **Umweltbericht zum Bebauungsplan**

#### **BAUHERR:**

Markt Oberzell

Marktplatz 42

94130 Oberzell

#### **PLANVERFASSER:**

Büro für Landschaftsökologie  
Dipl.-Ing. (FH) Yvonne Sommer

Am Dorfbach 8

94107 Untergriesbach

#### **Bearbeitung:**

Yvonne Sommer, Dipl.-Ing. (FH)

26. Januar 2019

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>4</b>
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplans.....	4
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung.....	4
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung .....</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung) .....</b>	<b>6</b>
4.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter .....	6
4.2	Ausgleich .....	7
<b>5</b>	<b>Alternative Planungsmöglichkeiten .....</b>	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....</b>	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....</b>	<b>8</b>
<b>8</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>8</b>
	<b>Quellenverzeichnis .....</b>	<b>10</b>

# **1 Einleitung**

## **1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplans**

Der Markt Obernzell beabsichtigt die Erweiterung des Gewerbegebietes am nordwestlichen Ortsende Richtung Passau. Hintergrund ist eine Knappheit an gewerblich nutzbaren Flächen im Ortsgebiet von Obernzell, die durch die topografische Lage im Donaueingtal bedingt ist. Mit der Erweiterung des Baufensters in westlicher Richtung soll ansässigen Gewerbebetrieben die Möglichkeit zur Weiterentwicklung in Obernzell gegeben werden.

Im bestehenden Gewerbegebiet sollen also weitere Flächen bebaut werden, welche aktuell bereits teilweise als Lagerflächen genutzt werden, aber auch Teil einer bestehenden Ausgleichsfläche mit Hecke, extensiver Wiese und drei Steinriegeln sind.

## **1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung**

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen ist im Zusammenhang mit der Erweiterung des Gewerbegebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zum Naturschutzgebiet und FFH-Gebiet „Donauleiten von Passau bis Jochenstein“ und auf einem hochwertigen Lebensraum für Reptilien besonders auf § 1 Baugesetzbuch (BauGB) „Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung“ Absatz 6 Nr. 7 und § 1a „Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz“ Absatz 3 hinzuweisen.

Wegen der Verkleinerung der Ausgleichsfläche, auf der aufgrund deren Nähe zum Naturschutzgebiet „Donauleiten von Passau bis Jochenstein“ alle im Gebiet vorkommenden Reptilienarten leben, wurden bereits Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) verfasst und die Eingriffsregelung bearbeitet, bei der in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ein Ausgleich überwiegend außerhalb des Geltungsbereiches umgesetzt wurde und wird.

# **2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

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

## **SCHUTZGUT BODEN**

Die Filter- und Pufferfunktion der noch offenen Böden im Talraum der Donau wird als überwiegend sehr hoch bewertet, das Entwicklungspotenzial für Lebensräume als überwiegend mittel (Quelle: LfU FINWEB). Eine landwirtschaftliche Nutzung spielt im

Geltungsbereich des Gewerbegebietes und aufgrund der Kleinflächigkeit der verbleibenden Fläche keine Rolle mehr. Die Umnutzung, Befestigung und Überbauung von weiteren bis zu 1.000 m<sup>2</sup> bisher nicht bebauten Bodens im überwiegend dicht bebauten Donauengtal wird von der Erheblichkeit her als **mittel** eingestuft.

### **SCHUTZGUT KLIMA/LUFT**

Die natürliche Kaltluftproduktion des schmalen Talstreifens zwischen den Donauleithängen und der Donau ist gering. Bezüglich des Schutzgutes Luft und Klima wird die Erheblichkeit der zusätzlichen Bebauung als **gering** eingeschätzt.

### **SCHUTZGUT WASSER**

Der Talraum am Fuß der Donauleiten ist von grundwasserbeeinflussten Böden geprägt. Durch die geplante Erweiterung des Baufensters ist ein temporär wasserführender Graben am Fuß der Berme betroffen. Die Erheblichkeit des Eingriffes ist daher als **hoch** zu betrachten.

### **SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN**

Die bisherige Ausgleichsfläche ist Standort einer extensiven, naturschutzfachlich hochwertigen Wiese mit optimalen Habitatstrukturen. Sie hat daher eine sehr bedeutende Funktion als Lebensraum seltener und streng geschützter Reptilienarten und weiterer Tierarten der Roten Listen. Die Erheblichkeit der Auswirkungen des Vorhabens auf Tiere und Pflanzen ist deshalb **hoch**.

### **SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG, LÄRMIMMISSIONEN)**

Am Rand des bisherigen Gewerbegebietes und direkt neben der Bundesstraße 388 am westlichen Ortsende von Obernzell gelegen, spielt die bisherige Freifläche trotz ihres Strukturereichtums für die menschliche Erholung nur eine untergeordnete Rolle. Da keine Wohngebiete in der Nähe liegen und eine Vorbelastung durch die Bundesstraße besteht, sind auch keine erheblichen Auswirkungen durch Lärmimmissionen auf den Menschen zu erwarten. Die Erheblichkeit wird als **gering** angesehen.

### **SCHUTZGUT LANDSCHAFT**

Die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes betrifft das letzte schmale Stück des noch offenen Talraumes, bevor die Bebauung (bestehendes Gewerbegebiet) beginnt. Eine zusätzliche Bebauung wird daher in der Erheblichkeit in Bezug auf die Landschaft als **hoch** bewertet.

### **SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER**

Teile der bisher ausgewiesenen Gewerbefläche, die nun bebaut werden sollen, werden bisher als Park- und Lagerflächen benutzt. Auf der bisherigen Ausgleichsfläche befinden sich außer der zu versetzenden Steinstrukturen keine Kultur- und Sachgüter. Die Erheblichkeit wird als **gering** eingeschätzt.

## **WECHSELWIRKUNGEN**

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

### **3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes würde die Ausgleichsfläche weiterhin ein sehr hochwertiges Reptilienhabitat mit gutem Entwicklungspotenzial auch im Hinblick auf weitere Tierarten der Roten Listen sein, die auf extensive Wiesenflächen und Strukturreichtum in Verbindung mit den warmen, luftfeuchten lokalklimatischen Bedingung am Hangfuß des Donauengtales angewiesen sind.

Auf der anderen Seite könnten bisher ansässige Gewerbegebiete die Gemeinde Oberzell verlassen, weil für ihre weitere Entwicklung nicht genug Fläche zur Verfügung steht, was nachteilig für die Gemeinde wäre.

### **4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)**

#### **4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter**

##### **SCHUTZGUT BODEN UND WASSER**

Für die Überbauung und Versiegelung von bisher unbebautem und unbefestigten Boden sowie des bisher offenen Grabens bestehen keine Vermeidungsmöglichkeiten. Der Eingriff wird über die Eingriffsregelung abgehandelt.

##### **SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN**

Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bei der Erweiterung des Gewerbegebietes zu vermeiden, sind in den Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) konfliktvermeidende Maßnahmen formuliert. Neben Bauzeitenregelungen sind dies vor allem eine Ökologische Baubegleitung, bauvorbereitende Maßnahmen wie Pflegemaßnahmen und die Anlage von Ast-/Reisighaufen und Stammstücken auf der Berme sowie der Bau von dauerhaften Reptilienstrukturen aus dem Steinmaterial der zu versetzenden Steinriegel auf der verbleibenden Restfläche der Ausgleichsfläche. Zukünftig wird diese Restfläche mit den Reptilienstrukturen und die Berme bis zum Galvano Bauer regelmäßig gepflegt und gemäht, um die Qualität der Lebensräume zu erhalten und zu verbessern.

Genauere Angaben hierzu finden sich in der Unterlage „Erweiterung des Gewerbegebietes in eine bestehende Ausgleichsfläche, Markt Obernzell; Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“.

## **SCHUTZGUT LANDSCHAFT**

Eine landschaftliche Einbindung durch die Pflanzung von Bäumen und Gehölzbeständen ist aufgrund des sehr begrenzten Raumes, der Nähe zur Bundesstraße und vor allem auch wegen der verbleibenden Lebensraumfunktion für Reptilien auf der verbleibenden Ausgleichsfläche nicht möglich. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch eine weitere Bebauung ist nicht vermeidbar.

## **4.2 Ausgleich**

Aufgrund der Nähe zum Naturschutzgebiet „Donauleiten von Passau bis Jochenstein“ und dem Bahndamm kommen alle relevanten Reptilienarten auf der Fläche regelmäßig vor. Daher wurde ein rein auf Biotop- und Nutzungstypen basierender Ansatz zur Ausgleichsermittlung allein als nicht zielführend angesehen. Aufgrund der hohen Wertigkeit der Fläche ist diese in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde mit dem Faktor 1 : 5 auszugleichen.

Es wird eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) 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, die gleichzeitig auch als Ausgleich für die Eingriffsregelung genutzt wird. 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 Steinhäufen) eingebaut. Dabei wird mind. 50 cm tief ausgekoffert und mit Natursteinen aufgefüllt und aufgebaut.

Die verbleibende Restfläche der Ausgleichsfläche auf Fl.-Nr. 714 bleibt weiterhin eine Ausgleichsfläche.

## **5 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Von der Gemeinde Obernzell wurden bereits im Vorfeld andere Möglichkeiten zum Grunderwerb und als zusätzliche Gewerbestandorte geprüft (z. B. Bahnhof Obernzell).

## **6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Die Eingriffsregelung wurde auf Grundlage der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) bearbeitet. Die Bestimmung der Biotop- und Nutzungstypen nach Biotopwertliste erfolgte aufgrund einer Ortseinsicht und mithilfe bestehender Kenntnisse über die Ausgleichsfläche.

Die Reptilien- und sonstigen Artenvorkommen waren aufgrund langjährigen Monitorings des direkt angrenzenden Naturschutzgebietes „Donauleiten von Passau bis Jochenstein“ sehr gut bekannt. Auf eine aktuelle Kartierung der Artvorkommen für die Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung konnte daher verzichtet werden. Nachweise von Schlingnattern auf der Ausgleichsfläche erfolgten im Rahmen eines Treffens von Herpetologen noch Ende August 2018.

## **7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Für die Baufeldfreimachung, den Ausbau und die Umsetzung der bestehenden Steinriegel und die Herstellung der Vermeidungs- und Ausgleichsflächen ist eine ökologische Baubegleitung vorgesehen. Die notwendige dauerhafte Pflege der verbleibenden Ausgleichsfläche mit den Steinstrukturen, der Berme und der Ausgleichsfläche beim Kleintierzuchtverein sollte regelmäßig in Durchführung und Funktion überprüft und ggf. angepasst werden.

## **8 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Erweiterung des Gewerbegebietes Oberzell nach Westen dient dem Bedarf ansässiger Gewerbebetriebe für deren Expansionsbedarf. Oberzell hat aufgrund seiner topografischen Lage im Donauengtal nur sehr begrenzte Möglichkeiten zur Entwicklung von Gewerbeflächen.

Die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes betrifft einen sehr hochwertigen Reptilienlebensraum auf einer aktuellen Ausgleichsfläche. Sie grenzt an das Naturschutzgebiet und FFH-Gebiet „Donauleiten von Passau bis Jochenstein“ an.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Bearbeitung des geplanten Vorhabens sowie im Zuge der Eingriffsregelung sind umfangreiche Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich vorgesehen und teilweise als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen und bauvorbereitende Maßnahmen schon umgesetzt. Das Vorhaben wird durch eine ökologische Baubegleitung betreut.

Auf der folgenden Seite sind die Ergebnisse für die verschiedenen Schutzgüter in einer Tabelle zusammengefasst.



Folgende Tabelle fasst die Ergebnisse des Umweltberichtes zum Bebauungsplan zusammen:

<b>Schutzgut</b>	<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<b>Anlagebedingte Auswirkungen</b>	<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>	<b>Ergebnis</b>
Boden	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittel
Wasser	hohe Erheblichkeit	hohe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	hoch
Klima/Luft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Tiere und Pflanzen	hohe Erheblichkeit	hohe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	hoch
Mensch (Erholung)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch (Lärm)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Landschaft	mittlere Erheblichkeit	hohe Erheblichkeit	hohe Erheblichkeit	hoch
Kultur- und Sachgüter	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering

## Quellenverzeichnis

ABMANN, O. (1993 – 2011): Organisation und Umsetzung von Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen im NSG „Donauleiten von Passau bis Jochenstein“. – Unveröffentlichte Berichte im Auftrag des Landratsamtes Passau und des Landschaftspflegeverbandes Passau e. V.

ENGEL, M. Architektin (2018): Bebauungsplan Gewerbegebiet, Deckblatt Nr. 3 Entwurf vom 14.09.2018 im Auftrag des Marktes Oberzell.

FINWEB Online-Abfrage, Stand 12.12.2018

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN (2007): Der Umweltbericht in der Praxis. Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung.

SOMMER, Y. & ZODER, S. (2013): Organisation und Umsetzung von Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen im NSG „Donauleiten von Passau bis Jochenstein“. – Unveröffentlichter Bericht im Auftrag des Landschaftspflegeverbandes Passau e. V.

ZODER, S. (2014 – 2017): Organisation und Umsetzung von Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen im NSG „Donauleiten von Passau bis Jochenstein“. – Unveröffentlichte Berichte im Auftrag des Landschaftspflegeverbandes Passau e. V.