

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

**Markt Oberzell**

**Bearbeitung der Eingriffsregelung nach BayKompV**

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**

### **Bearbeitung der Eingriffsregelung nach BayKompV**

#### **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)

Unter Mithilfe von Sebastian Zoder, Dipl.-Biol.

12. Dezember 2018, aktualisiert 30. April 2019

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>4</b>
1.1	Anlass und Aufgabenstellung .....	4
1.2	Datengrundlagen .....	4
1.3	Benachbarte Schutzgebiete und Biotope.....	5
<b>2</b>	<b>Bestand .....</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Planung .....</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Kompensationsbedarfes.....</b>	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes .....</b>	<b>7</b>
2.1	Ausgleichskonzept .....	7
	<b>Quellenverzeichnis .....</b>	<b>11</b>
	<b>Anhang .....</b>	<b>12</b>

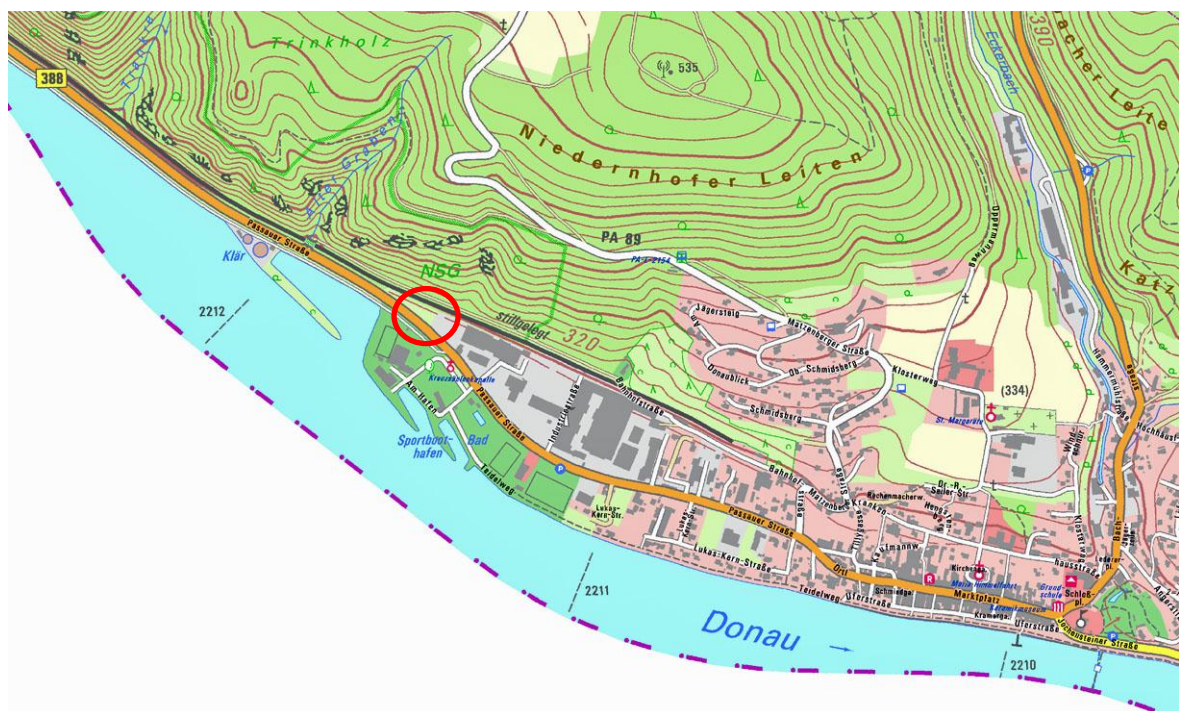
# 1. Einleitung

## 1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Das bestehende Gewerbegebiet am nordwestlichen Ortsende Richtung Passau soll auf der Flurnummer 714 um 1.000 m<sup>2</sup> erweitert werden. Hierbei wird eine bestehende Ausgleichsfläche mit Hecke, extensiver Wiese und drei Steinriegeln überbaut, die ein wertvoller Lebensraum für Reptilien ist.

Aufgrund der Nähe zum Naturschutzgebiet „Donauleiten von Passau bis Jochenstein“ und dem Bahndamm kommen alle relevanten Reptilienarten auf der Fläche regelmäßig vor. Daher ist ein rein auf Biotop- und Nutzungstypen basierender Ansatz zur Ausgleichsermittlung allein nicht zielführend. In Vorgesprächen mit der unteren Naturschutzbehörde wurde vereinbart, dass die zusätzliche Flächenverbauung durch die Erweiterung des Gewerbegebietes mit dem Faktor 1 : 5 auszugleichen ist.

**Abb. 1: Lage in der Digitalen Ortskarte (ohne Maßstab)**



## 1.2 Datengrundlagen

Grundlage der Eingriffsermittlung sowie der Planung des Ausgleiches sind eigene Ortskenntnisse, aktuelle Daten aus FINWEB sowie das Luftbild vom 24.06.2016. Als Plangrundlage wird die Bearbeitung des Bebauungsplanes zum Gewerbegebiet, Deckblatt 3 von Margot Engel, Architektin Dipl.-Ing. (FH), Entwurf vom 14.09.2018 herangezogen. Hier sind bisher lediglich die Baugrenzen eingezeichnet, da zum Zeitpunkt der Erstellung der Planung und auch dieser saP noch keine detaillierten Pläne für eine Bebauung durch Gewerbehallen und Gebäude vorliegt.

### 1.3 Benachbarte Schutzgebiete und Biotope

Das Vorhaben liegt zwar in unmittelbarer Nachbarschaft, jedoch außerhalb von Schutzgebieten, die Einholung von Erlaubnissen nach § 26 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

Das **Naturschutzgebiet „Donauleiten von Passau bis Jochenstein“**, Teilfläche „Halde“ sowie das gleichnamige **FFH-Gebiet DE 7446-301** Teilfläche 1 beginnen gleich hinter der Berme und schließen den Bahndamm mit ein. Die Entfernung zum erweiterten Gewerbegebiet beträgt damit nur gut 5 m.

Die Donauleiten sind **Amtlich kartiertes Biotop** der Bayerischen Biotopkartierung. Sie werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

- Biotop 7447-0035 Teilfläche 5:  
Donauleite zwischen Erlau und Kohlbachmühle (ausgewiesenes NSG);  
Datum der Kartierung 04.07.1986.  
Steilufer der Donau mit wärmeliebenden Pflanzengesellschaften. Aspektbestimmend sind Waldgesellschaften. Dominant: Eichen-Hainbuchen-Wald, in Teilbereichen auch xerothermer Traubeneichen-Hainbuchen-Wald. Am Hangfuß entlang der Eisenbahnlinie dichter thermophiler Buschwald. Weitere Pflanzengesellschaften: Bleichschwingel-Felsbandflur an waldfreien Felschultern, Felsbändern und steinig-grusigen Flächen.  
An nährstoffreicheren Standorten; Kleinflächige, bodensaure Trockenrasen, die nach Nutzungsauffassung bereits weitgehend verbuscht sind und über Salbeigamander-Säume mit den Waldgesellschaften verbunden sind.  
Zwischen Erlau und Oberzell großflächige Felspartien. In Teilbereichen durch „Sanierungsmaßnahmen“ Zerstörung bzw. Beeinträchtigung der Vegetation. Nadelholz-Anteil (einzelne Fichten bzw. kleinere Fichtengruppen) der Waldgesellschaften nimmt in Richtung Oberzell zu.

## 2 Bestand

Die derzeitige Ausgleichsfläche befindet sich direkt anschließend an das bestehende Gewerbegebiet und läuft nach Westen hin in eine Spitze zwischen Bundesstraße 388 und Kanalberme zu. Sie hat auf der Flurnummer 714 eine Größe von 2.620 m<sup>2</sup>, darin enthalten ist auch die Kanalberme, ohne die Kanalberme sind es 2.090 m<sup>2</sup>. Die extensive Wiese und die Steinriegel, zusammen die wesentlichen Lebensraumbestandteile für Reptilien, haben zusammen eine Fläche von ca. 1.650 m<sup>2</sup>. Gehölzbestände nehmen weitere ca. 300 m<sup>2</sup> ein.

Die für Reptilien optimierte, strukturreiche Fläche grenzt mit der Berme direkt an den stillgelegten Bahndamm an, der am Fuße der Donauleiten einen sehr hochwertigen Sekundärlebensraum für alle sechs hier vorkommenden Reptilienarten darstellt. Aus dem langjährigen Monitoring für das Naturschutzgebiet ist bekannt, dass die Ausgleichsfläche, die seinerzeit als Ausgleich für die Kläranlage Oberzell angelegt wurde, von allen Reptilienarten genutzt wird.

Auf der extensiven, naturschutzfachlich hochwertigen Wiese wurde die Lauschschrecke (*Mecostethus parapleurus*, RL D 3 „gefährdet“, RL By 2 „stark gefährdet“) nachgewiesen (Abmann, mdl. Mitt.).

### 3 Planung

Durch das Deckblatt 3 zum Gewerbegebiet Oberzell wird das bestehende Gewerbegebiet um 1.000 m<sup>2</sup> nach Westen vergrößert. Somit werden 1.000 m<sup>2</sup> der bestehenden Ausgleichsfläche in Gewerbegebietsfläche umgewandelt, auf der Bebauung und Befestigung möglich ist. Durch Baugrenzen wird die tatsächlich bebaubare Fläche auf ca. 700 m<sup>2</sup> begrenzt, da zum einen Richtung Bundesstraße eine Baugrenze mit einem Abstand von 8 m zur Fahrbahn und zum anderen Richtung Berme ein Pufferstreifen von 5 m zum Schutz vor zu starker Beschattung der Berme aus Gründen des Reptilienschutzes eingehalten werden muss.

Eine detaillierte Planung zur Bebauung mit Gebäuden liegt noch nicht vor. Geplant sind voraussichtlich zwei Hallen, eine auf der derzeitigen Ausgleichsfläche und eine auf einer aktuell befestigten und als Stellplatz genutzten Fläche im bestehenden Gewerbegebiet. Außerdem muss eine neue Zufahrt von der Bundesstraße aus gebaut werden.

**Abb. 2: Luftbild mit Darstellung der Planung (Maßstab 1 : 1.000)**



### 4 Ermittlung des Kompensationsbedarfes

Wie bereits in Kap. 1.1 erläutert, ist aufgrund der Funktion als hochwertiger Lebensraum für Reptilien eine Ermittlung des Kompensationsbedarfes allein über die Biotopwertlisten der Bayerischen Kompensationsverordnung nicht ausreichend. Dieser wird daher hier nur als Ergänzung behandelt.



Folgende Tabelle fasst die Berechnung der wegen des geplanten Eingriffes auszugleichenden Wertpunkte zusammen:

**Tab. 1: Ermittlung des Kompensationsbedarfes**

Biotop-/Nutzungstyp		Wertpunkte	Wirkung	Beeinträchtigungsfaktor (1/m <sup>2</sup> )	Fläche (m <sup>2</sup> )	Kompensationsbedarf (Wertpunkte)
Code	Bezeichnung <sup>1)</sup>					
B112	Mesophile Gebüsche/mesophile Hecken	10	Überbauung GE	1,0	815	8.150
B311	Einzelbäume/Baumreihen/Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, junge Ausprägung	5	Überbauung GE	1,0	30	150
F212	Gräben mit naturnaher Entwicklung, mit Hochstaudenflur	10	Überbauung GE	1,0	47	470
G212	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	8	Überbauung GE	1,0	654	5.232
K11	Artenarme Säume und Staudenfluren	4	Überbauung GE	1,0	120	480
O21	Lesesteinriegel	10	Überbauung GE	1,0	67	670
V51	Grünflächen entlang von Verkehrsflächen	3	Überbauung GE	0,4	50	60
<b>Summe Kompensationsbedarf in Wertpunkten</b>						<b>15.212</b>

## 2 Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes

### 2.1 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 Er-

- weiterung 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 Steinhäufen. 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.
- 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 Obernzell 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.

## **2.2 Ausgleichskonzept**

### **2.2.1 Beschreibung der Maßnahme**

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 Steinhäufen) eingebaut. Dabei wird mind. 50 cm tief ausgekoffert und mit Natursteinen aufgefüllt und aufgebaut.

**Tab. 2: Ermittlung und Bewertung des Kompensationsumfangs**

Ausgangs- und Prognosezustand des Schutzguts Arten und Lebensräume auf der Kompensationsfläche		Aufwertung durch die Kompensationsmaßnahme in Wertpunkten im Prognosezeit- raum von 25 Jahren	Kompensations- umfang in Wertpunkten
Ausgangszustand	Prognosezustand nach 25 Jahren Entwicklungszeit		
L61 Sonstige standort- gerechte Laub(misch)- wälder, junge Aus- prägung; GW 6 (mittel)	O21 Lesesteinriegel; GW 10 (mittel)	100 m <sup>2</sup> 4 Punkte pro m <sup>2</sup>	400
L61 Sonstige standort- gerechte Laub(misch)- wälder, junge Aus- prägung; GW 6 (mittel)	K121 Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren trocken-warmer Standorte; GW 8 (mittel)	1.600 m <sup>2</sup> 2 Punkte pro m <sup>2</sup>	3.200
L61 Sonstige standort- gerechte Laub(misch)- wälder, junge Aus- prägung; GW 6 (mittel)	L112 Lichte Eichen-Hain- buchenwälder wechsel- trockener Standorte, junge Ausprägung; GW 8 (mittel)	7.600 m <sup>2</sup> , davon ca. die Hälfte 3.800 m <sup>2</sup> . 2 Punkte pro m <sup>2</sup>	7.600
G11 Intensivgrünland; GW 3 (gering)	G212 Mäßig extensiv genutz- tes, artenreiches Grünland; GW 8 (mittel)	375 m <sup>2</sup> 5 Punkte pro m <sup>2</sup>	1.875
<b>Summe Kompensationsumfang in Wertpunkten</b>			<b>13.075</b>

### 2.2.1 Entwicklung und Pflege auf Fl.-Nr. 716/5 (Schmidsberg)

Alle im Folgenden beschriebenen Maßnahmen werden durch die Gemeinde Oberzell dauerhaft umgesetzt. Eine Vergabe an Dritte (z. B. Landschaftspflegeverband) auf Gemeinkosten ist möglich, solange die Einhaltung der Maßnahmen gewährleistet ist.

#### Steinriegel mit Totholz

Die Strukturen werden bei Bedarf, spätestens jedoch alle zwei Jahre, entbuscht und von Gehölzaufwuchs freigestellt. Totholz oder auch Steine werden bei Bedarf ergänzt.

#### Säume und Staudenfluren

Die Entwicklung wärmeliebender, artenreicher Säume ist nur bei dauerhafter Zurückdrängung der Brombeerflur möglich. Dies geschieht durch initiale Entbuschungen und darauf folgend regelmäßige Mahd zweimal jährlich. Der erste Schnitt findet im Juli statt und wird, um Verletzungen oder Tötungen von Reptilien auszuschließen, bei geeigneter Witterung (heiß und trocken mit hoher Strahlungsintensität in den frühen Nachmittagsstunden oder bei nasskalter Witterung) durchgeführt. Der zweite Schnitt findet ab September statt. Das Mähgut wird abtransportiert.

#### Extensivgrünland

Die Wiese wird ohne Düngung zweimal jährlich gemäht, Mähzeitpunkte s. bei „Säume und Staudenfluren“. Es findet keine Mulchmahd statt, das Mähgut wird abtransportiert.

## **Lichter Eichen-Hainbuchenwald, nieder- bis mittelwaldartige Nutzung**

Moderate Auslichtung des lichten Waldbestandes, ältere Eichen werden als locker stehende Überhälter belassen, ein Teil der Hainbuchen und des Haselgebüsches wird alle 15 bis 20 Jahre auf den Stock gesetzt. Altbäume, Bäume mit Höhlen oder Horsten bleiben erhalten. Die Waldfläche ist ca. doppelt so groß wie die eigentliche Maßnahmenfläche.

### **2.2.2 Entwicklung und Pflege auf Fl.-Nr. 714 (verbleibende Ausgleichsfläche)**

Auch die Pflege der verbleibenden Ausgleichsfläche neben der Gewerbegebietserweiterung wird durch die Gemeinde Obernzell dauerhaft umgesetzt, wie zuvor vom Landschaftspflegeverband Passau e. V. geleistet. Eine Vergabe an Dritte (z. B. Landschaftspflegeverband) auf Gemeindegeldern ist möglich, solange die Einhaltung der Maßnahmen gewährleistet ist.

Die **Steinriegel mit Totholz** werden bei Bedarf, spätestens jedoch alle zwei Jahre, entbuscht und von Gehölzaufwuchs freigestellt. Totholz oder auch Steine werden bei Bedarf ergänzt.

Das verbleibende **Extensivgrünland** zwischen den Steinriegeln wird ohne Düngung zweimal jährlich gemäht. Der erste Schnitt findet im Juli statt und wird, um Verletzungen oder Tötungen von Reptilien auszuschließen, bei geeigneter Witterung (heiß und trocken mit hoher Strahlungsintensität in den frühen Nachmittagsstunden oder bei nasskalter Witterung) durchgeführt. Der zweite Schnitt findet ab September statt. Das Mähgut wird abtransportiert.

## **Quellenverzeichnis**

BAYERISCHE STAATSKANZLEI (Hrsg., 2013): Bayerisches Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 15, München, den 14. August 2013: Verordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft (Bayerische Kompensationsverordnung – BayKompV) vom 7. August 2013 (791-1-4-UG)

BAYERISCHE STAATSKANZLEI (Hrsg., 2014): Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (Hrsg., 2014): Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV): Arbeitshilfe zur Biotopwertliste, Verbale Kurzbeschreibungen. – Bayerisches Landesamt für Umweltschutz (LfU).

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

FINWEB Online-Abfrage, Stand 12.12.2018

## **Anhang**

Bestandsplan Biotop- und Nutzungstypen

Maßstab 1 : 1.000

Ausgleich/Kompensation

Maßstab 1 : 1.000

CEF-Maßnahme 1

Maßstab 1 : 1.000